

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für die Grundstücke

1. bebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/12 Feldkirchener Straße 52 (Einfamilienwohnhaus mit Garage)
2. unbebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/21 Nähe Feldkirchener Straße
3. unbebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/22 Nähe Heysestraße
85055 Ingolstadt

Wertermittlungssichttag 01. Februar 2023



Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen: 4 K 81/21

Verkehrswert der Grundstücke, unbelastet:

- bebautes Grundstück	Fl.Nr. 4024/12	Feldkirchner Straße 52	870.000 €
- unbebautes Grundstück	Fl.Nr. 4024/21	Nähe Feldkirchner Straße	230.000 €
- unbebautes Grundstück	Fl.Nr. 4024/22	Nähe Heysestraße	152.000 €

Ingolstadt, den 27. September 2023

- komprimierte Internetversion / verminderte Druckqualität -

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Nutzung / Mieter	Seite 3
1.3	Wertermittlungstichtag	Seite 4
1.4	Ortstermin	Seite 4
1.6	Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
2.	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt	Seite 6
2.1	Amtsgericht Ingolstadt	Seite 6
2.2	Vermessungsamt Amtsgericht Ingolstadt	Seite 7
3.	Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 8
3.1	Lage und Umgebung	Seite 8
3.2	Gestalt und Beschaffenheit	Seite 9
3.3	Infrastruktur	Seite 10
3.4	Verkehrslage	Seite 10
3.5	Erschließung	Seite 11
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 13
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 14
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 15
4.1	Wohngebäude auf Fl.Nr. 4024/12, bauliche Nutzung und Baujahre	Seite 15
	Wohnfläche	Seite 16
	Nutzungsfläche	Seite 17
	Brutto-Grundfläche	Seite 17
	Brutto-Rauminhalt	Seite 18
	Baubeschreibung Wohngebäude	Seite 20
	Vermeintliches Zubehör	Seite 27
4.2	Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 28
	Nutzungsfläche	Seite 28
	Brutto-Grundfläche	Seite 29
	Brutto-Rauminhalt	Seite 29
	Baubeschreibung Garagengebäude	Seite 30
4.3	Außenanlagen	Seite 32
5.	Wertermittlungsverfahren	Seite 34
6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 35
	Verfahren - Allgemein	Seite 36
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 37
7.	Bodenwert	Seite 38
7.1	Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/12	Seite 38
7.2	Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/21	Seite 41
7.3	Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/22	Seite 43



8.	boG – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
8.1	boG – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fl.Nr. 4024/12	Seite 45
8.1.1	boG Fl.Nr. 4024/12 – noch ausstehende Erschließungskosten	Seite 45
8.1.2	boG Fl.Nr. 4024/12 – Liquidation / Freilegungskosten	Seite 46
8.2	bog – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fl.Nr. 4024/21	Seite 48
8.2.1	boG Fl.Nr. 4024/21 – noch ausstehende Erschließungskosten	Seite 48
8.3	boG Fl.Nr. 4024/22 – noch ausstehende Erschließungskosten	Seite 49
8.3.1	boG Fl.Nr. 4024/22 – Liquidation / Freilegungskosten	Seite 49
8.3.2	boG Fl.Nr. 4024/22 – Liquidation / Freilegungskosten	Seite 50
9.	Zusammenstellung der unbelasteten Verkehrswerte	Seite 52
9.1	Verkehrswert / Liquidationswert, Fl.Nr. 4024/12, unbelastet	Seite 52
9.2	Verkehrswert / Bodenwert, Fl.Nr. 4024/21, unbelastet	Seite 52
9.3	Verkehrswert / Liquidationswert, Fl.Nr. 4024/22, unbelastet	Seite 52
10.	Berücksichtigung der dinglich gesicherten Rechte und Belastungen	Seite 53
10.1	dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/12	Seite 53
10.1.1	boG – Überbau	Seite 53
10.1.2	boG Fl.Nr. 4024/12 – Wasseranschluss- und Mitbenutzungsrecht	Seite 54
10.2	dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/21 - Abstandsflächenübernahme	Seite 55
10.3	dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/22 - Abstandsflächenübernahme	Seite 56
11.	Verkehrswerte	Seite 57
12.	Schlussbemerkung	Seite 58
	Anlagenverzeichnis	Seite 60

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt
 2 Seiten Inhaltsverzeichnis
 58 Seiten Text, Seite 3 - 60, davon
 1 Seite Anlagenverzeichnis
 mit
 41 Anlagenseiten, davon 21 Fotoseiten mit
 insgesamt 41 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in
 - fünf gedruckten Ausfertigungen,
 davon eine Ausfertigung als Beleg sowie
 - einer Internetausfertigung
 erstellt



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 06.09.2022, Aktenzeichen 4 K 81/21, ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren über den Verkehrswert (unbelastet) der in den Grundbüchern des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt, Blatt 22893 und Blatt 29435

eingetragenen, in der Gemarkung Ingolstadt gelegenen Grundstücke

- Grundbuch Blatt 29435
Flurstück-Nr. 4024/12 Feldkirchner Straße 52,
Wohnhaus, Nebengebäude,
(tlw. auf Flst. 4024/13,
überbaute Fläche = 3 m²),
Hofraum, Garten zu 0,0857 ha
- Grundbuch Blatt 22893
Flurstück-Nr. 4024/21 Nähe Feldkirchener Straße,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0300 ha
- Flurstück-Nr. 4024/22 Nähe Heysestraße,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0288 ha

zu erstellen.

Das Grundstück Fl.Nr. 4024/12 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und mit einem Garagengebäude bebaut.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 4024/21 ist ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 4024/22 ist, abgesehen von einem kleinen Nebengebäude, ein unbebautes Grundstück.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen und das Gutachten vom 23.06.2020 zu aktualisieren.

1.2 Nutzung / Mieter

Das Wohnhaus, sowie die unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 4024/22 und Fl.Nr. 4024/21 sind durch die Schuldnerin eigengenutzt.



1.3 Wertermittlungs- stichtag

Der Verkehrswert der Objekte wird zum Wertermittlungsstichtag
01. Februar 2023 ermittelt.
Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 01. Februar 2023 ab 9:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- die betreibende Gläubigerin - per Einwurfeinschreiben
- der Verfahrensbevollmächtigte der betreibenden Gläubigerin -
per Einwurfeinschreiben
- die Schuldnerin - per Einwurfeinschreiben
- der Verfahrensbevollmächtigte der Schuldnerin - per Einwurfeinschreiben
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- die Schuldnerin
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Das Bewertungsobjekt bzw. die Gebäude wurden z.T. in möbliertem Zustand besichtigt.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude konnten z.T. nur sehr eingeschränkt besichtigt werden, da die Räume verstellt, bzw. z.T. vermüllt waren. Das Dachgeschoss im Altbau wurde nicht besichtigt.

Das Garagengebäude konnte von innen nur sehr eingeschränkt besichtigt werden, da es verstellt war. Außen besteht umfänglicher Pflanzenbewuchs, sodass eine Besichtigung außen nicht möglich war.

Der Hundezwinger und das Nebengebäude konnten aufgrund umfänglichen Pflanzenbewuchs nicht besichtigt werden.



1.5 Grundlagen des Gutachtens

- 1.5.1 Der Ortstermin am 01. Februar 2023
- 1.5.2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen
- bei der Schuldnerin (am Ortstermin)
 - beim Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt
 - bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR
 - beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
 - beim Vermessungsamt der Stadt Ingolstadt
- 1.5.3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:
- digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
 - das durch die Gutachterin erstellte, private Gutachten vom 23.06.2020
 - vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt überlassene Unterlagen:
Grundbuchauszug, Blatt 29435 und Blatt 22893
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung (Bauamt Ingolstadt)
- 1.5.4 Auskünfte bei der Stadt Ingolstadt über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- 1.5.5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt, Stand 01.01.2022
- 1.5.6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.5.7 Zeitungsinserate, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen
- 1.5.8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- 1.5.9
- Bundesbaugesetz (BBauG)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Bayer. Bauordnung (BayBO)
- jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar.
- 1.5.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.5.11 Die einschlägige Fachliteratur



2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

2.1 Amtsgericht Ingolstadt

- Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 29435
- Ausdruck vom 21.11.2022 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr. 4024/12 Feldkirchner Straße 52,
Wohnhaus, Nebengebäude,
(tlw. auf Flst. 4024/13,
überbaute Fläche = 3 m²), **1)**
Hofraum, Garten zu 0,0857 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 2: -----

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lfd.Nr. 1: Wasseranschluss- und Mitbenützungsrecht für
den jeweiligen Grundstücks Flst. 4024/13; gem.
Bew. vom 10.3.1967; eingetragen am 9.4.1968;
umgeschrieben am 08.11.1983.

- 1) Der Überbau ist weder der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin bekannt. Laut Angabe von der betreibenden Gläubigerin sowie der Schuldnerin werden keine Zahlungen im Zusammenhang mit einer Überbaurente geleistet.

Laut E-Mail des Vermessungsamts der Stadt Ingolstadt vom 26.09.2023:

„bei den 3 m² „Überbau“ von Flurstück 4024/12 aus Flurstück 4024/13 handelt es sich um einen Abort („Klohäuschen“), der 1957 bei der Teilungsgrenzziehung noch existierte (sichtbar im Fortführungsriß 4766 der Gemarkung Ingolstadt).

Spätestens seit Fortführungsriß 11595 der Gemarkung Ingolstadt, als 1989 der Hausbau Haus Nr. 52 aus dem Jahre 1967 auf der von Flurstück 4024/13 abgewandten Seite (endlich) eingemessen wurde, war das besagte Klohäuschen nicht mehr vorhanden.

Der „Überbau“ wurde also vermutlich 1967 beim Hausbau Haus Nr. 52 beseitigt. Sicher belegbar ist dies auf jeden Fall seit 1989 mit Fortführungsriß 11595.

Seit 1989 hat dort keine weitere Messung mehr stattgefunden. ...“



● **Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 22893**

- Ausdruck vom 21.11.2022 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 3:

Flurstück-Nr. 4024/21 Nähe Feldkirchner Straße,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0300 ha

Lfd.Nr.5:

Flurstück-Nr. 4024/22 Nähe Heysestraße,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0288 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 2: -----

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lfd.Nr. 1: Bauabstandsflächenübernahme; für den jeweili-
gen Eigentümer von Flst. 4024/12 Gem. In-
golstadt; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
Gleichrang mit II/2; eingetragen am 2.10.1975;
umgeschrieben am 22.2.1980.

Lfd.Nr. 2: Bauabstandsflächenübernahme; für den Freistaat
Bayern; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
Gleichrang mit II/1; eingetragen am 2.10.1975;
umgeschrieben am 22.2.1980.

**2.2 Vermessungsamt
Ingolstadt**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ingolstadt,
Kartenstand vom 29.11.2022
M = 1:1000



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit ca. 141.029 Einwohnern (31.12.2022) liegt in der Mitte Bayerns und ist Oberzentrum der Region 10. Sie ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km². Ingolstadt ist Standort der Firma Audi AG und einem großen Raffineriebetrieb. Das Stadtgebiet von Ingolstadt ist von allen Seiten über ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz schnell und bequem zu erreichen. Über die Autobahn A9 besteht eine verkehrsmäßig günstige Anbindung zur Landeshauptstadt München im Süden und der Stadt Nürnberg im Norden sowie über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz an die weiteren Großstädte Bayerns Augsburg und Regensburg (in ca. 70 bis 90 km Entfernung). Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München - Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Zum Flughafen München „Franz-Josef-Strauß“ besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung.

3.1.2 Mikrolage:

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 4024/12, 4024/21 und 4024/22 liegen ca. 1,5 km (Luftlinie) östlich der Stadtmitte, im Stadtbezirk 03, Unterbezirk Schlachthofviertel, in 85055 Ingolstadt.

3.1.3 • Flst.Nr. 4024/12

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 4024/12, ist von zwei Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Westen schließen die unbebauten Grundstücke mit der Flurnummer 4024/21 und 4024/22 an. Im Norden verläuft die Feldkirchener Straße.

• Flst.Nr. 4024/21

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 4024/21, ist von zwei Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Süden schließt das unbebaute Grundstück mit der Flurnummer 4024/22 an. Im Norden verläuft die Feldkirchener Straße.

• Flst.Nr. 4024/22

Das unbebaute Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 4024/22, ist von zwei Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Norden schließt das unbebaute Grundstück mit der Flurnummer 4024/21 an.

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus bis zu 2-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung).

3.1.5 Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

- FI.Nr. 4024/12

Geometrie: langgestrecktes, annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt i.M. ca. 16,00 m, die Tiefe i.M. ca. 53,50 m.

Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet. Es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

- FI.Nr. 4024/21

Geometrie: schmales, annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt i.M. ca. 10,50 m, die Tiefe i.M. ca. 28,50 m.

Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet. Es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

- FI.Nr. 4024/22

Geometrie: schmales, annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt i.M. ca. 11,00 m, die Tiefe i.M. ca. 26,00 m.

Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet. Es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist.

Das Gebiet ist nicht Grundwasser gefährdet (Annahme).

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte der Ingolstädter Kommunalbetriebe ist das Gebiet nicht Grundwasser gefährdet. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen befindet sich das Grundwasser ca. 4,50 m - 5,00 m unter Geländeoberkante. Niederschlagsbedingte Anstiege sind möglich.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten zugrunde gelegt.

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht in Bezug auf Bodendenkmäler keine Eintragung.

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegen die zu bewertenden Flächen nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Die Grundstücke befinden sich ca. 1,5 km Luftlinie östlich der Stadtmitte von Ingolstadt.

Ingolstadt hat zum Stichtag 31. Dezember 2022 ca. 141.029 Einwohner, lt. Statistik der Stadt Ingolstadt.

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Ingolstadt.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergarten und Grund- und Mittelschulen in Ingolstadt, z.T. in der Nähe. Weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität in Ingolstadt.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Ärzte, Apotheken in Ingolstadt, z.T. in der Nähe.

Krankenhäuser in Ingolstadt, Klinikum in ca. 5 km Entfernung, im Westen von Ingolstadt.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Sportplätze, Tennisplätze, Minigolfanlage, Schwimmbäder und Golfplatz in Ingolstadt.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich in Ingolstadt. Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in der Innenstadt bzw. bei der Firma Audi AG.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Die B13 Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt ist in ca. 400 m, die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 6,0 km erreichbar. Die BAB A9 München - Nürnberg liegt ca. 1,2 km mit der Anschlussstelle 61 Ingolstadt-Nord entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind gut, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Nordbahnhof ist in ca. 1,0 km erreichbar, der Hauptbahnhof liegt ca. 2,7 km entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

Die Grundstücke Fl.Nr. 4024/12 und Fl.Nr. 4024/21 werden von Norden durch die Feldkirchener Straße erschlossen.

Die Fahrbahn der zweispurigen Feldkirchener Straße ist asphaltiert, Gehwege sind befestigt.

Straßenkörper und Gehwege mit Beleuchtung.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, darf mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 4024/22 ist ein straßenmäßig nicht erschlossenes Hinterliegergrundstück.

3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 4024/12 ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss ist für das Grundstück Fl.Nr. 4024/12 vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist für das Grundstück Fl.Nr. 4024/12 vorhanden.

3.5.6 Erschließungskosten

• Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 21.11.2022:

„... bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Verkehrswertermittlung ... für die oben genannten Grundstücke, teilen wir Ihnen folgenden Sachstand zum Kanal- und Wasserbeitrag mit:

...

Die Grundstücke sind durch leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) erschlossen und die Beiträge wurde wie folgt abgegolten / festgesetzt.

Fl.Nr. 4024/12

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 857 m² und für eine Geschossfläche von 335,36 m² als abgegolten anzurechnen. (= Altbestand 12/66).

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 857 m² und für eine Geschossfläche von 335,36 m² als abgegolten anzusehen. (= Altbestand 12/84)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 335,36 m².

Fl.Nr. 4024/21

Der Kanalbeitrag ist für eine Geschossfläche von 300 m² und für eine Geschossfläche von 150,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= GFZ 0,5)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 300 m² und für eine Geschossfläche von 75,00 m² als abgegolten anzusehen. (= GFZ 0,25 / unbebaute Grundstücke).

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 0,00 m².



Fl.Nr. 4024/22

Der Kanalbeitrag ist für eine Geschossfläche von 288 m² und für eine Geschossfläche von 123,20 m² als abgegolten anzurechnen. (= Altbestand 12/66)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 288 m² und für eine Geschossfläche von 123,20 m² als abgegolten anzusehen. (= Altbestand 12/84)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 0,00 m².

Noch ausstehende Beitragszahlungen oder Maßnahmen, die derzeit einen Beitrag auslösen würden, sind uns für Kanal- und Wasserbeiträge für oben genanntes Grundstück nicht bekannt. ...“

- Gemäß E-Mail des Tiefbauamts der Stadt Ingolstadt vom 21.11.2022:

„... die Grundstücke Flurnummern 4024/12, 4024/21 und 4024/22, Feldkirchener Straße 52, in Ingolstadt sind erschlossen. Sie liegen an der Feldkirchener Straße an.

Für die Grundstücke sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch zum Stichtag 06. September 2022 als abgegolten anzusehen. Die anliegende Anlage ist i. S. d. BauGB endgültig hergestellt. Es werden demnach keine weiteren Erschließungsbeiträge anfallen.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende Erschließungskosten in Bezug auf die bestehende Bebauung/Geschossfläche zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden sind.



3.6 Bauplanungs- recht

· Gemäß E-Mail des Stadtplanungsamts Ingolstadt vom 11.09.2023:

„... die genannten Flurnummern liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt diese als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. ...“

Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Die zulässige Bebauung richtet sich nach dem § 34 BauGB:

§ 34 BauGB:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung.

- Bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude kann eine genaue Aussage über eine zukünftige Bebauung nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag abschließend geklärt werden.



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt ca. 125 m Luftlinie von einem Gebiet mit über 55 - 75 db(A) entfernt.

3.7.2 Betriebe

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.4 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

- Laut E-Mail des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 22. November 2022:

„... Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das oben genannte Objekt nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABU-DIS) registriert ist.

Eine frühere umweltrelevante Nutzung ist dem Umweltamt nicht bekannt. ...“

3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude, Fl.Nr. 4024/12 bauliche Nutzung und Baujahre

Laut vorliegendem Gutachten vom 23. Juni 2020, lt. Planunterlagen, nach Angaben der betreibenden Gläubigerin und der Schuldnerin sowie nach Besichtigung vor Ort:

Die ältesten, auffindbaren Planunterlagen sind aus dem Jahr 1944. Damals wurde an ein bestehendes Wohnhaus, das sich z.T. auf dem Bewertungsgrundstück befindet, eine Notwohnung angebaut. Das heißt, dass die ältesten Bauteile von vor 1944 stammen (im Weiteren „Altbau“ genannt).

Laut vorliegenden Planunterlagen von:

- 1968 wurde ein Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss und Flachdach angebaut sowie ein Garagengebäude errichtet
- 1970 wurden bauliche Veränderung an dem bestehenden o.g. Wohnhaus vorgenommen (u.a. Einbau einer Garage im Kellergeschoss)
- 1974 wurde das Wohnhaus aufgestockt, das heißt, dass ein zusätzliches Geschoss errichtet wurde. Dieses zusätzliche Geschoss (Obergeschoss) wurde nie fertiggestellt und befindet sich lt. Angabe von der betreibenden Gläubigerin seit 1976 im Rohbauzustand und ist nur über ein Fenster im Dachgeschoss „Altbau“ erreichbar. Eine Treppe vom EG zum OG ist nicht vorhanden, ebenso fehlt eine Aussparung / Durchbruch in der Decke über EG (ehemaliges Dach des Gebäudes)
- 2015 wurde lt. Angabe von der betreibenden Gläubigerin eine neue Heizungsanlage eingebaut.

Das Wohnhaus stellt sich zum Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023 als Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss (mit integrierter Garage), Erdgeschoss und im Prinzip mit einem nicht zugängigen Obergeschoss im Rohbauzustand und einem Dachgeschoss im Altbau dar.

Der Altbau hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Spitzboden.

Der Altbau hat ein Satteldach, das in Ost-West-Richtung verläuft, das restliche Gebäude (Anbau) hat ein Satteldach, das in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Abmessungen Wohnhaus lt. vorliegenden Planunterlagen, z.T. aus den Planunterlagen gemessen:

ca.	19,660 m	*	11,960 m	*	6,400 m
(	L	*	B	*	Traufhöhe)

Firsthöhe ca. 8,000 m



Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und in Anlehnung an vorliegende Wohnflächenberechnung. Die Wohnflächen konnten nicht überprüft werden und wurden übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen konnte nicht vorgenommen werden, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Da sich die in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Ansonsten wurde die Berechnung in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenberechnung) vorgenommen. Die Balkone/Loggien/Terrassen wurden anteilig mit $\frac{1}{4}$ der Fläche angerechnet. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen. Vgl. Anlage 8

Erdgeschoss

Diele	ca.	5,20 m ²
Flur	ca.	3,88 m ²
Arbeitszimmer	ca.	9,44 m ²
Schlafzimmer	ca.	16,54 m ²
Kinderzimmer	ca.	13,26 m ²
Bad	ca.	4,68 m ²
WC	ca.	2,42 m ²
Küche	ca.	9,68 m ²
Wohnzimmer	ca.	28,92 m ²
Essecke	ca.	6,41 m ²
Bügelzimmer	ca.	8,14 m ²
Spielzimmer	ca.	18,14 m ²

Obergeschoss/Dachgeschoss

Gästezimmer	ca.	13,47 m ²
		140,18 m ²

abzgl. 3 % Putz	ca.	4,21 m ²
	ca.	135,97 m ²

Terrasse, anteilig	ca.	4,53 m ²
		140,50 m ²

Gesamte Wohnfläche	rd.	141,00 m²
---------------------------	------------	-----------------------------



Nutzungsfläche

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss vorhanden.

Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277.

Die Maße wurden nur stichprobenartig überprüft und übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

KG:

ca.	16,50 m	*	7,85 m	+	
	8,36 m	*	4,42 m	=	166,48 m ²

EG:

ca.	16,56 m	*	7,91 m	+	
	8,28 m	*	4,13 m	=	165,19 m ²

OG/DG:

ca.	16,66 m	*	8,01 m	+	
	8,28 m	*	4,13 m	=	167,64 m ²
					<u>499,31 m²</u>

Gesamte Brutto-Grundfläche	rd.	<u>499,00 m²</u>
-----------------------------------	------------	------------------------------------



Brutto-Rauminhalt

Nach vorliegenden Unterlagen, z.T. wurden Maße aus den Unterlagen gemessen. Die Maße wurden nur stichprobenartig überprüft und übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Unterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.
 Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

KG:	ca.	16,50 m	*	7,85 m	*	2,60 m	+	
		4,42 m	*	8,36 m	*	2,60 m	+	
EG:	ca.	16,56 m	*	7,91 m	*	2,85 m	+	
		8,28 m	*	4,13 m	*	2,70 m	+	
OG/DG:	ca.	8,28 m	*	4,13 m	*	2,40 m	+	
		16,66 m	*	8,01 m	*	2,70 m	+	
		16,66 m	*	8,01 m	*	0,65 m	=	<u>1.427,61 m³</u>
Gesamter Brutto-Rauminhalt								rd. <u>1.428,00 m³</u>



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

KG:

- Altbau
Keller 5, Keller 6 (genutzt als Vorratsraum; mit verschlossener Treppe zum Altbau EG)
- Anbau
Treppenhaus, Treppe, Keller 1, Keller 2, Öltankraum, Keller 3, Heizungsraum, Keller 4 mit außenliegender Rampe

EG:

- Altbau
Bügelzimmer (ehemalige Küche), Spielzimmer (ehemaliges Wohnzimmer) mit Treppe in Dachgeschoss;
das Bügelzimmer und Spielzimmer sind nur über die Küche erreichbar
- Anbau
Treppenhaus, Treppe, Diele, Flur, Kinderzimmer 1 (lt. Plan Kinderzimmer), Schlafzimmer, Kinderzimmer 2 (lt. Plan Kinderzimmer), Bad, WC, Küche (lt. Plan Kinderzimmer), Wohnzimmer, Terrasse

OG/DG:

- Altbau
Gästezimmer mit Luke zum Spitzboden (wurde nicht besichtigt)
- Anbau
nicht ausgebaut, Rohbauzustand;
nur über den Altbau bzw. über eine Fensteröffnung im Gästezimmer Altbau erreichbar;
Treppe sowie ein Durchbruch / Aussparung in der Decke über EG ist nicht vorhanden;

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein.



Baubeschreibung Wohngebäude

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen und lt. Vorgutachten.
In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	vor 1944, 1968/1969/1970, 1974/1975
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Kellerumfassungswände:	Beton (Annahme), d = 35 cm - 40 cm (lt. Plan)
Außenwände:	- Mauerwerk, d = 25 cm - 30 cm (lt. Plan) - Kommunwand (im Osten) - Glasbausteine mit integrierter Hauseingangstür und mit Katzenklappe
Innenwände:	Mauerwerk, d = ca. 11,50 cm bis 25 cm (lt. Plan)
Decken:	KG: - Stahlbetondecken (lt. Plan) EG: - Holzbalkendecke und Stahlbetondecke (lt. Plan) DG: - Holzbalkendecke (lt. Plan)
Treppen:	• Altbau - KG: - vom Anbau (Keller 4) zum Altbau (Keller 5) führt eine Stufe nach oben - Keller 6: Massivtreppe, verschlossen - EG-DG: - Spielzimmer: Treppe mit Trittstufen aus Kunststein - DG: - Gästezimmer mit Luke zum Dachspitz; nur mittels einer Leiter begehbar • Anbau - EG-KG: - Massivtreppe, Trittstufen mit Kunststeinbelag, Setzstufen gefließt, schmiedeeiserner Handlauf an der Wand - EG: - Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag, führt vom Treppenhaus/Eingang zur Diele; Handlauf Stahl/Holzkonstruktion



**Maßnahmen für
Wärme- und
Schallschutz:**

Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.

Dach:

- Altbau
 - symmetrisches Satteldach
 - Dachneigung ca. 50° (aus den Planunterlagen gemessen)
 - Dachstuhl aus Holz
 - Dachgaube außen mit Kupferblech verkleidet
 - Dacheindeckung mit Biberschwanz
- Anbau
 - symmetrisches, schwach geneigtes Satteldach
 - Dachneigung ca. 20 ° (aus den Planunterlagen gemessen)
 - Dachstuhl aus Holz
 - Dacheindeckung mit Profildachpfannen

Kamin:

- Altbau
einzügiger Kamin
- Anbau
dreizügiger Kamin

Kaminkopf:

- Altbau
über Dach verklindert
- Anbau
über Dach verklindert

**Dachrinnen und
Fallrohre:**

Kupferblech

Fensterbänke:

KG: - z.T. Naturstein
EG: - Naturstein, Fliesen

Fensterbleche:

- Kunststein
- Naturstein

Rollläden:

z.T. Kunststoffrollen mit z.T. außen aufgesetzten Rollläden

Balkon:

- Anbau
DG: - mit Dachüberstand überdachter Balkon, betonierte Kragplatte,
Balkongeländer aus Holz

Terrasse:

- Anbau
 - zur Terrasse führen 6 Stufen nach oben, Trittstufen mit Kunststeinbelag
 - z.T. mit darüber liegendem Balkon überdachte Terrasse
 - Boden mit Waschbetonplatten belegt



Versorgungseinrichtungen:

Strom, Wasser, Telefon, Gas (Annahme), Dachständer auf dem Dach

Abwasserbeseitigung:

über Revisionsschacht in das Kanalsystem

Sanitäre Einrichtungen:

- Altbau
KG: - Keller 5:
Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Kaltwasserauslass, Einbaubadewanne, Kaltwasserauslass, Anschluss und Ablauf für Waschmaschine
DG: - Gästezimmer:
Waschbecken mit Zweihebelbatterie und elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
- Anbau
KG: - Heizungsraum:
Hauptwasseranschluss mit Wasserzähler
EG: - Bad:
Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie und Brausegarnitur, Doppelwaschbecken mit jeweils Einhebelbatterie, Einbaudusche mit Brausebatterie und Brausegarnitur
- WC:
Stand-WC mit Hängespülkasten, Waschbecken Einhebelbatterie

Elektrische Installation:

- Altbau
EG: - Spielzimmer:
Elektroverteilung mit Drehstromzähler für das gesamte Wohnhaus
- Anbau
KG: - Treppenhaus:
Sicherungskasten

Heizung:

- Altbau
EG: - Heizkörper mit Thermostatventil
DG: - Heizkörper mit Thermostatventil
- Anbau
KG: - Heizkörper mit Thermostatventil (lt. Angabe im Keller 4 abgeklemmt)
 - Treppenhaus:
Kaminofen für feste Brennstoffe
 - Öltankraum:
kellergeschweißter Öltank aus Stahl mit 7.000 Liter Nenninhalt (lt. Angabe)
 - Heizungsraum:
zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage, Fabrikat Viessmann, Vitoladens 300-T, Speicher-Wasserwärmer, Vitocell 100-H mit 200 Liter Nenninhalt
- EG: - Heizkörper mit Thermostatventil
- DG: - z.T. Heizkörper vorhanden



Lichte Höhen:

- Altbau
KG: - ca. 2,19 m im Keller 5
EG: - ca. 2,51 m im Bügelzimmer
DG: - bis zu ca. 2,28 m Gästezimmer
- ca. 1,24 m Kniestock im Gästezimmer
- Anbau
KG: - ca. 2,15 m im Treppenhaus
- ca. 2,18 m im Heizungsraum
EG: - ca. 2,53 m in der Diele
DG: - ca. 3,55 m Kniestockhöhe
- ca. 5,05 m bis UK First

Fußböden:

- Altbau
KG: - Natursteinbelag
EG: - Kunststoffbelag, Kunststoffbelag
DG: - Kunststoffbelag
- Anbau
KG: - Fliesen, Kunststoff, Estrich
EG: - Natursteinbelag, Kunststoffbelag, Parkett, Fliesen, Holz
DG: - Estrich mit Beschichtung

Innenputz:

- Altbau
KG: - Putz vorhanden
EG: - Putz vorhanden
DG: - Putz vorhanden
- Anbau
KG: - Putz vorhanden
EG: - Putz vorhanden
DG: - kein Putz vorhanden

Wandbehandlung:

- Altbau
KG: - Putz und Anstrich, z.T. Fliesenschild an den Wänden
EG: - Tapete, Putz und Anstrich, Verkleidung mit Kork
DG: - Tapete, Verkleidung aus Holz
- Anbau
KG: - Fliesen, Tapete, Putz und z.T. Anstrich
EG: - Putz und Anstrich, Fliesen, Tapete, raumhoch gefliest im Bad,
z. T. gefliest im WC, Fliesenschild im Arbeitsbereich der Küche
DG: - Mauerwerk unverputzt

Ansichten:

- Außenputz z.T. Strukturputz mit Fassadenanstrich
- Fliesen/Naturstein
- Verkleidung mit Kunststoffpaneelen



**Hausein-
gangstür:**

- Anbau
- EG: - Aluminiumblechtürblatt mit Lichtausschnitten und Drahtverglasung in Zarge

Innentüren:

- Altbau
- KG: - keine vorhanden
EG: - Schiebetür aus Holz mit Lichtausschnitt und Verglasung zwischen Bügelzimmer und Spielzimmer

- Anbau
- KG: - gemauerte Segmentbogenaussparung zwischen Treppenhaus und Keller 1,
Stahltürblätter in Stahlzarge z.T. mit Verkleidung,
Stahl Luke zwischen Keller 3 und Öltankraum
EG: - gemauerte Segmentbogenaussparung zwischen Diele und Flur,
kunststoffbeschichtete Türblätter, z.T. mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge

Tore:

- Anbau
- KG: - Keller 4:
zweiflügeliges Garagentor aus Stahlblech mit Verglasung

Fenster:

- Altbau
- KG: - Holzfenster mit Isolierverglasung zwischen Keller 4 und Keller 5
EG: - Kunststofffenster mit Zweischeiben/Isolierverglasung,
abschließbare Terrassentür aus Kunststoff mit Zweischeiben/Isolier-
verglasung
DG: - Holzfenster mit Isolierverglasung
- Anbau
- KG: - Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, einscheibiges Stahlkeller-
fenster mit Mausegitter
EG: - Kunststofffenster mit Zweischeiben/Isolierverglasung,
feststehende Fensterfront aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Wohn-
zimmer),
zweiflügelige Terrassenausgangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
DG: - Kunststofffenster mit Zweischeiben/Isolierverglasung, Balkonausgangs-
türen aus Kunststoff mit Zweischeiben/Isolierverglasung,
Oberlichter aus Kunststoff mit Zweischeiben/Isolierverglasung
z.T. in Kippausführung



**Decken-
untersichten:**

- Altbau
KG: - Putz und Anstrich
EG: - Verkleidung mit Holz
DG: - Putz und Anstrich, Deckenschrägen z.T. mit Holz verkleidet
- Anbau
KG: - Verkleidung mit Holz, Putz und Anstrich
EG: - Verkleidung mit Styrodur-Dekorpaneelen, Verkleidung mit Dekorpaneelen aus Kunststoff, Verkleidung mit Holz, Putz und Anstrich

**Energetische
Eigenschaften:**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Es ist davon auszugehen, dass der Bauzustand zu beiden Wertermittlungstagen nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht. Der Standard ist veraltet.



Gesamter Bauzustand: unzureichend - wertlos (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 20)

Ausführung: - einfach - mittel - gut

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden:

• Altbau

KG: - Keller 5:

bis zu raumhohe Feuchtigkeitsschäden an den Wänden
Vgl. Anlage 29, Foto 17

- Keller 6:

raumhohe Feuchtigkeitsschäden an den Wänden
Vgl. Anlage 29, Foto 18

DG: - Gästezimmer:

Deckuntersicht im Bereich des Kamins mit Putz- und Anstrichschäden

• Anbau:

KG: - Heizungsraum:

Putz- und Anstrichschäden durch Feuchtigkeit an den Wänden
bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m
Vgl. Anlage 28, Foto 15

EG: - beschädigte Hauseingangstür

- gebrochene Glasbausteine

Vgl. Anlage 23, Foto 5

Instandhaltungsstau: In allen Bereichen ist starker Instandhaltungsstau vorhanden (Wand- und Bodenbeläge, Fenster, Sanitär, etc.).

Es sind Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau und nicht fertig gestellte Bauteile vorhanden. Das Gebäude befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.



**Vermeintliches
Zubehör**

● **Anbau:**

KG: - Treppenhaus:

Kaminofen für feste Brennstoffe

Einbaujahr und Anschaffungskosten: unbekannt

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos

EG: - Bad:

Badezimmermöbel

Vgl. Anlage 32, Foto 23

Anschaffungskosten: unbekannt

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos

- Küche:

Einbauküche,

Vgl. Anlage 33, Foto 25

Anschaffungskosten: unbekannt

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos

● **Altbau:**

EG: - ehemalige Küche:

Einbauküche,

Vgl. Anlage 33, Foto 26

Anschaffungskosten: unbekannt

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos



4.2 Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Das Garagengebäude, eine Doppelgarage, ist nicht unterkellert, hat ein Pultdach und wurde 1969 fertiggestellt (Bauvollendungsanzeige). Das Garagengebäude steht im Süden und Westen auf der Grundstücksgrenze.

Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen
 und nach Messungen aus dem Lageplan:

ca. 8,570 m * 6,040 m * bis zu 3,15 m

Nutzungsfläche

Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

EG:

Garage ca. 44,17 m²

abzgl. 3 % Putz ca. 1,33 m²

ca. 42,84 m²

Gesamte Nutzungsfläche rd. 43,00 m²



Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277. Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

EG:

ca. 8,57 m * 6,04 m = 51,76 m²

Gesamte Brutto-Grundfläche rd. **52,00 m²**

Brutto-Rauminhalt

Nach vorliegenden Planunterlagen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten konnte nicht vorgenommen werden, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

EG: ca. 8,57 m * 6,04 m * 3,00 m = 155,29 m³

Gesamter Brutto-Rauminhalt rd. **155,00 m³**

Das Garagengebäude beinhaltet

EG: 2 Garagenstellplätze

Die Garage konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden, da sie u.a. mit 2 PKWs und Sonstigem verstellt bzw. vermüllt war. Außen ist das Gebäude fast vollständig mit Efeu bewachsen.



Baubeschreibung Garagengebäude

Laut vorliegenden Unterlagen, nach Augenschein und lt. Vorgutachten
In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	1969
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 24 cm (lt. Plan)
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Dach:	Pulldach aus einer Stahlkonstruktion und einer Eindeckung aus Wellasbestzementplatten
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Elektrische Installation:	Strom vorhanden (Annahme)
Fußböden:	Beton
Innenputz:	Putz vorhanden
Wandbehandlung:	Putz und Anstrich
Tor:	1 Stahlblechkipptor und 1 Toröffnung ohne Tor



Gesamter Bauzustand: unzureichend bis wertlos (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 20)

Ausführung: - einfach - mittel - gut - sehr gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden: - Feuchtigkeitsschäden an den Innenwänden

Instandhaltungsstau: vorhanden

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen Fl.Nr. 4024/12

Bodenbefestigung:

- z.T. Betonsteinpflaster
- betonierte Rampe mit profilierten Fahrspuren zum KG Wohnhaus Anbau (Keller 4), Drainrinne vor dem Tor
- z.T. massive Stützmauern

Einfriedung:

- Maschendrahtzaun
- z.T. Sichtschutz aus Kunststoff
- massive Wand aus Waschbetonplatten
- zweiflügeliges Einfahrtstor aus Stahl
- Eingangs- bzw. Gartentür aus Stahl
- massive Mauer aus Beton / Betonlochmauer (marode, Rissbildung)

Gartengestaltung:

- stark verwilderter Garten mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung
- Mülltonnenhaus

Hundehütte:

- im Nordosten des Grundstücks, auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet eine Hundehütte aus einer Holz/Stahlkonstruktion.
Vgl. Anlage 40, Foto 39.
Das Gebäude ist wertlos.

4.3.2 Außenanlagen Fl.Nr. 4024/21

Gartengestaltung:

- stark verwilderter Garten mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung



4.3.3 Außenanlagen
Fl.Nr. 4024/22

Einfriedung:

- Maschendrahtzaun

Gartengestaltung:

- stark verwilderter Garten mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung

Nebengebäude:

- auf dem Grundstück im Anschluss an das Garagengebäude auf Fl.Nr. 4024/22 befindet sich ein altes, massives Nebengebäude
Vgl. Anlage 40, Foto 38
- das Gebäude konnte aufgrund umfänglichen Pflanzenbewuchs weder von innen und nur eingeschränkt von außen besichtigt werden
- Brutto-Rauminhalt nach Messungen aus dem Lageplan und nach Angaben von der betreibenden Gläubigerin (Höhe):

EG ca. 2,60 m * 3,00 m * 2,00 m = 15,60 m³

Gesamter Brutto-Rauminhalt **rd.** **16,00 m³**



5. Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen <i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i> - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert



6. Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichswertfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale , namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. <i>sowie weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.</i>		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		



Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.



Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand ist ein, mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück sowie zwei unbebaute Grundstücke.

- bebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/12 (857 m²)
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einem Garagengebäude bebaut. In der Regel ist ausschlaggebend das Sachwertverfahren, da Einfamilienwohnhäuser normalerweise vom Eigentümer bewohnt und nicht vermietet werden und der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle spielt.
Zum Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023 besteht das Einfamilienwohnhaus aus einem Altbau, dessen Baujahr vor 1944 liegt und einem Anbau, dessen Obergeschoss nicht zugänglich ist und sich seit 1976, also seit 40 Jahren im Rohbauzustand befindet. Um das Obergeschoss nutzen zu können, wäre es erforderlich, eine Aussparung in die Decke über EG zu schneiden, eine Treppe zu errichten und das Obergeschoss auszubauen. Das heißt, dass mit erheblichen Kosten zu rechnen wäre.

Der **Abbruch bzw. die Freilegung** des Grundstücks ist die wirtschaftlich sinnvollere und angemessene Lösung. Der Verkehrswert wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem **Liquidationswert** (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten) abgeleitet.

Bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude kann eine genaue Aussage über eine zukünftige Bebauung nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag abschließend geklärt werden.

Das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren werden nicht angewendet, da diese Verfahren in dem hier vorliegenden Fall nicht zielführend sind. Das Vergleichswertverfahren (für das bebaute und die unbebauten Grundstücke) kann mangels Vergleichspreisen nicht durchgeführt werden.

- unbebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/21 (300 m²)
Das unbebaute Grundstück hat eine Breite von ca. 10,50 m und ist daher als eher schmal einzustufen. Zusätzlich ist im Grundbuch eine Abstandsflächenübernahme für das Fl.Nr. 4024/12 eingetragen, so dass in Teilbereichen nur noch ca. 9,50 m Breite zur Verfügung stehen. Von diesen 9,50 m würde bei einer evtl. Bebauung die Abstandfläche von 3,0 m zum westl. und zum östl. anschließenden Nachbarn eingehalten werden müssen. Für die Bebauung würde nur noch ein Streifen 3,50 m verbleiben. Dieser Umstand, die Abstandsflächenübernahme, wird später als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) unter Punkt 10.2 separat ausgewiesen.
- unbebautes Grundstück Fl.Nr. 4024/22 (288 m²)
Das unbebaute Hinterliegergrundstück, dessen Erschließung nicht gesichert ist, hat eine Breite von ca. 11,00 m und ist daher als eher schmal einzustufen. Zusätzlich ist im Grundbuch eine Abstandsflächenübernahme für das Fl.Nr. 4024/12 eingetragen, so dass in Teilbereichen nur noch ca. 10,00 m Breite zur Verfügung stehen. Von diesen 10,00 m würde bei einer evtl. Bebauung die Abstandfläche von 3,00 m zum westl. und zum östl. anschließenden Nachbarn eingehalten werden müssen. Für die Bebauung würde nur noch ein Streifen von ca. 4,00 m verbleiben. Dieser Umstand, die Abstandsflächenübernahme, wird später als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) unter Punkt 10.3 separat ausgewiesen.



7. Bodenwert

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/12

Wertermittlungstichtag:	01. Februar 2023
Flurstück-Nr.:	4024/12
Grundstücksgröße:	857 m²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB Wohnbaufläche (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	schmal, langgestreckt
Relativer Lagewert:	normal = 100 %

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2022, beträgt für Ingolstadt, Richtwertzone 0730, Stadtteil St. Konrad 1.150 €/m², erschließungsbeitragsfrei bezogen auf eine wGFZ von 0,80



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Von der Gutachterausschussstelle konnten keine geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann.

Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.

Bewertung / Fazit

- zeitliche Anpassung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist zum Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023 in Bezug auf den betreffenden Bodenrichtwert vom 01.01.2022 eine Preisveränderung aufgrund fehlender Daten nicht ermittelbar. Auf das ganze Stadtgebiet gesehen, lässt sich, lt. Angabe, eine Preissteigerung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zwischen 0 % und 5 % ermitteln. Es wird hier von dem Durchschnitt von 2,5 % ausgegangen.

$$1.150 \text{ €/m}^2 \cdot 1,025 = 1.179 \text{ €/m}^2$$

- wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben ergeben, dass der Bodenwert vom rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängt. Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken ist eine Anpassung erforderlich.

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 bezieht sich auf eine wGFZ von 0,80. Dadurch, dass das Grundstück relativ schmal und langgestreckt ist, ist die Bebaubarkeit eingeschränkt.

Es wird im Weiteren, nach einer überschlägigen Ermittlung, davon ausgegangen, dass das Grundstück mit einer wGFZ von 0,70 bebaut werden kann. Genauer es kann nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag abschließend geklärt werden.

Von der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt wurden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Bodenrichtwertgrundstück:	wGFZ: 0,80:	Koeffizient 0,918
Bewertungsgrundstück:	wGFZ: 0,70	Koeffizient 0,878

$$1.179 \text{ €/m}^2 \cdot 0,878 / 0,918 = 1.128 \text{ €/m}^2$$

Für das Grundstück ist ein Bodenwert von 1.128 €/m² angemessen.



Bodenwert
Fl.Nr. 4024/12

857 m² * 1.128 €/m² = 966.696 €

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **966.696 €**

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



7.2 Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/21

Wertermittlungstichtag:	01. Februar 2023
Flurstück-Nr.:	4024/21
Grundstücksgröße:	300 m²
Zustandsstufe:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB Wohnbaufläche (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	sehr schmal
Relativer Lagewert:	normal

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2022, beträgt für Ingolstadt, Richtwertzone 0730, Stadtteil St. Konrad 1.150 €/m², erschließungsbeitragsfrei bezogen auf eine wGFZ von 0,80

Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen. Von der Gutachterausschussstelle konnten nicht keine geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann. Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.



Bewertung / Fazit

• zeitliche Anpassung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023 in Bezug auf den betreffenden Bodenrichtwert vom 01.01.2022 eine Preisveränderung aufgrund fehlender Daten nicht ermittelbar.

Auf das ganze Stadtgebiet gesehen, lässt sich, lt. Angabe, eine Preissteigerung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zwischen 0 % und 5 % ermitteln. Es wird hier von dem Durchschnitt von 2,5 % ausgegangen.

$$1.150 \text{ €/m}^2 * 1,025 = 1.179 \text{ €/m}^2$$

• wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben ergeben, dass der Bodenwert vom rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängt. Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken ist eine Anpassung erforderlich.

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 bezieht sich auf eine wGFZ von 0,80, Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auf dem Bewertungsgrundstück eine wGFZ von ca. 0,50 erreicht werden kann. Genauer kann nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag abschließend geklärt werden.

Von der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt wurden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Bodenrichtwertgrundstück:	wGFZ: 0,80:	Koeffizient 0,918
Bewertungsgrundstück:	wGFZ: 0,50	Koeffizient 0,796

$$1.179 \text{ €/m}^2 * 0,796 / 0,918 = 1.022 \text{ €/m}^2$$

• Zuschnitt

Das schmale, langgestreckte Grundstück ist in Hinblick auf die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Unter Einbeziehung der baurechtlichen Abstandsflächen von beidseitig 3 m, bleibt ein ca. 4,50 m breiter Streifen für eine Bebauung.

Wohnbebauung ist zwar denkbar, es ist jedoch mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen.

Es wird ein pauschaler, geschätzter Abschlag von 25 % vorgenommen.

$$1.022 \text{ €/m}^2 * 0,750 = 767 \text{ €/m}^2$$

Für das Grundstück ist ein Bodenwert von 767 €/m² angemessen.

Bodenwert Fl.Nr. 4024/21

$$300 \text{ m}^2 * 767 \text{ €/m}^2 = 230.100 \text{ €}$$

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 230.100 €



7.3 Bodenwert, Grundstück Fl.Nr. 4024/22

Wertermittlungsstichtag:	01. Februar 2023
Flurstück-Nr.:	4024/22
Grundstücksgröße:	288 m²
Zustandsstufe:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB Wohnbaufläche (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	sehr schmal
Relativer Lagewert:	Hinterliegergrundstück

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2022, beträgt für Ingolstadt, Richtwertzone 0730, Stadtteil St. Konrad
1.150 €/m², erschließungsbeitragsfrei
bezogen auf eine wGFZ von 0,80

Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen. Von der Gutachterausschussstelle konnten nicht genügend geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann. Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.



Bewertung / Fazit

• zeitliche Anpassung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist zum Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023 in Bezug auf den betreffenden Bodenrichtwert vom 01.01.2022 eine Preisveränderung aufgrund fehlender Daten nicht ermittelbar.

Auf das ganze Stadtgebiet gesehen, lässt sich, lt. Angabe, eine Preissteigerung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zwischen 0 % und 5 % ermitteln. Es wird hier von dem Durchschnitt von 2,5 % ausgegangen.

$$1.150 \text{ €/m}^2 \cdot 1,025 = 1.179 \text{ €/m}^2$$

• Zuschnitt, Lage

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück, für das die Erschließung in Bezug auf die Straße, Leitungen, etc. nicht gesichert ist. Außerdem ist das Grundstück aufgrund der Größe und der Form für eine Bebauung nicht geeignet, also als eigenständige Baufläche nicht nutzbar.

Das Grundstück stellt eher eine Arrondierungsfläche für anschließende Grundstücke dar, wobei zu bemerken ist, dass die Fläche baurechtlich für die umliegenden Grundstücke nicht zwingend notwendig ist.

Gemäß Fachliteratur werden derartige Grundstücke, Garten- oder Hinterland in Innenbereichslagen mit 5 % bis 45 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. In dem hier vorliegenden Fall wird von 45 % des Bodenrichtwertes ausgegangen, da das Grundstück sehr klein ist und zumindest für die umliegenden Grundstücke einen Mehrwert bringen könnte.

$$1.179 \text{ €/m}^2 \cdot 0,450 = 531 \text{ €/m}^2$$

Für das Grundstück ist ein Bodenwert von 531 €/m² angemessen.

Bodenwert
Fl.Nr. 4024/22

$$288 \text{ m}^2 \cdot 531 \text{ €/m}^2 = 152.928 \text{ €}$$

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **152.928 €**



8. boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fl.Nr. 4024/12

8.1.1 boG Fl.Nr. 4024/12 - noch ausstehende Erschließungskosten

Unter der Voraussetzung einer Bebaubarkeit mit einer wGFZ von 0,70 fallen noch Erschließungskosten an.

Flurstück Nr. 4024/12

857 m²

GFZ	0,39	bereits abgegolten		
0,70	- 0,39	=	0,31	
	0,31	Wasserbeitrag brutto	2,80 €/m ²	= 743,88 €
		Wasserbeitrag 7 % MwSt	0,196 €/m ²	= 52,07 €
	0,31	Kanalbeitrag	7,15 €/m ²	= 1.899,54 €
noch ausstehende Erschließungskosten bei einer wGFZ von 0,70				2.695,49 €



8.1.2 boG Fl.Nr. 4024/12 - Liquidation / Freilegungskosten

Berücksichtigung einer anstehenden Freilegung (§ 8 Abs. 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV):

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) zu rechnen ist. Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV bestimmt sich der Bodenwert auch in diesem Fall nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Wert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise wird auch als Liquidationsverfahren bezeichnet.

§ 8 Abs. 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert übersteigt.

Die mit § 16 Abs. 3 ImmoWertV vorgegebene Berücksichtigung eines anstehenden Abrisses bei der Bodenwertermittlung betrifft ganz allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich für das unbebaute Grundstück ergibt. Dies kann verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a) die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist,
- b) die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit aufgrund der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück nicht realisiert wurde,
- c) die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
 - eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt.



In dem hier vorliegenden Bewertungsfall führen alle Punkte zu dem Ergebnis, dass die Freilegung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist. Es ist jedoch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Sanierung und Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und sich diese wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht effektiv realisieren lässt.

Die vorhandene Bebauung stellt eine wirtschaftliche Belastung für die wirtschaftliche Einheit dar. Es ist im Rahmen des Verfahrens zu klären, bis wann eine Freilegung der aufstehenden Bausubstanz möglich ist. Es gilt hier zu unterscheiden zwischen sofort freilegbarer Bausubstanz, Grundstücken mit alsbald nicht freilegbarer Bausubstanz, welche zum Beispiel anlaufende Mietverträge mit Fristen gebunden sind und Grundstücken mit längerfristig nicht freilegbarer Bausubstanz, zum Beispiel denkmalgeschützten Gebäuden.

In vorliegendem Bewertungsfall wird von sofort freilegbarer Bausubstanz ausgegangen, da keine rechtlichen Bindungen bekannt sind, die dies verhindern könnten.

Der Sachwert des Grundstücks ist gleich dem Bodenwert, vermindert um die Freilegungs- bzw. Abbruchkosten.

Abbruchkosten in Anlehnung an Baukosten 2020/2021, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten indexiert auf den Wertermittlungstichtag:

Index 117,7 = II 2020
 Index 154,7 = IV 2022

Bauwerk abbrechen, leichte Bauart, Maschineneinsatz	ca. 25,50 €/m ³
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	ca. 30,00 €/m ³
Bauwerk abbrechen, schwere Bauart, Maschineneinsatz	ca. 37,00 €/m ³

Abbruchkosten

- Wohnhaus	ca.	37,00 €/m ³ *	1.428 m ³ =	52.836 €
- Garagengebäude	ca.	30,00 €/m ³ *	155 m ³ =	4.650 €
- Außenanlagen zzgl. überdachter Terrasse, pauschal	ca.			10.000 €
- Dacheindeckung Garage aus Wellasbestzementplatten fachgerecht abbauen und entsorgen pauschal, geschätzt	ca.	80,00 €/m ² *	56 m ² =	4.480 €
				<u>71.966 €</u>

Sicherheitszuschlag für Unwägbarkeiten/Erschwernisse

pauschal geschätzt, ca. 15 %	11.000 €
------------------------------	----------

Nebenkosten

pauschal geschätzt, ca. 15 %	11.000 €
	<u>93.966 €</u>

**Gesamte Abbruchkosten / Freilegungskosten zum
zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023**

93.966 €



8.2 boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fl.Nr. 4024/21

8.2.1 boG Fl.Nr. 4024/21 - noch ausstehende Erschließungskosten

Laut Rücksprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ist noch mit Erschließungskosten in Bezug auf eine wGFZ 0,50 zu rechnen.

Laut tel. Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe wird immer, unabhängig von einer Bebauung, die, für das Gebiet „zulässige“ GFZ abgerechnet. Hier handelt es sich um ein Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass eine GFZ von 0,50, auch bei unbebauten Grundstücken abgerechnet wird, und zwar dann, wenn eine Bebauung auf dem Grundstück oder auf einem umliegenden Grundstück (Arrondierung) getätigt wird.

Flurstück Nr. 4024/21

300 m²

GFZ für Wasser	0,25	bereits abgegolten			
0,50	-	0,25	=	0,25	
		0,25	Wasserbeitrag brutto	2,80 €/m ²	= 210,00 €
			Wasserbeitrag 7 % MwSt	0,196 €/m ²	= 14,70 €
GFZ für Kanal	0,50	bereits abgegolten			
0,50	-	0,50	=	0,00	
		0,00	Kanalbeitrag	7,15 €/m ²	= 0,00 €
noch ausstehende Erschließungskosten bei einer wGFZ von 0,50					224,70 €



8.3 boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fl.Nr. 4024/22

8.3.1 boG Fl.Nr. 4024/22 - noch ausstehende Erschließungskosten

Laut Rücksprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ist noch mit Erschließungskosten in Bezug auf eine wGFZ 0,50 zu rechnen.

Laut tel. Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe wird immer, unabhängig von einer Bebauung, die, für das Gebiet „zulässige“ GFZ abgerechnet. Hier handelt es sich um ein Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass eine GFZ von 0,50, auch bei unbebauten Grundstücken abgerechnet wird, und zwar dann, wenn eine Bebauung auf dem Grundstück oder auf einem umliegenden Grundstück (Arrondierung) getätigt wird.

Flurstück Nr. 4024/22

288 m²

GFZ für Wasser	0,25	bereits abgegolten			
0,50	-	0,25	=	0,25	
		0,25	Wasserbeitrag brutto	2,80 €/m ²	= 201,60 €
			Wasserbeitrag 7 % MwSt	0,196 €/m ²	= 14,11 €
GFZ für Kanal	0,50	bereits abgegolten			
0,50	-	0,50	=	0,00	
		0,00	Kanalbeitrag	7,15 €/m ²	= 0,00 €
noch ausstehende Erschließungskosten bei einer wGFZ von 0,50					215,71 €



8.3.2 boG Fl.Nr. 4024/22 - Liquidation / Freilegungskosten

Berücksichtigung einer anstehenden Freilegung (§ 8 Abs. 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV):

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) zu rechnen ist. Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV bestimmt sich der Bodenwert auch in diesem Fall nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Wert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise wird auch als Liquidationsverfahren bezeichnet.

§ 8 Abs. 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert übersteigt.

Die mit § 16 Abs. 3 ImmoWertV vorgegebene Berücksichtigung eines anstehenden Abrisses bei der Bodenwertermittlung betrifft ganz allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich für das unbebaute Grundstück ergibt. Dies kann verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a) die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist,
- b) die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit aufgrund der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück nicht realisiert wurde,
- c) die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
 - eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt.



In dem hier vorliegenden Bewertungsfall führen alle Punkte zu dem Ergebnis, dass die Freilegung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist. Es ist jedoch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Sanierung und Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und sich diese wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht effektiv realisieren lässt.

Die vorhandene Bebauung stellt eine wirtschaftliche Belastung für die wirtschaftliche Einheit dar. Es ist im Rahmen des Verfahrens zu klären, bis wann eine Freilegung der aufstehenden Bausubstanz möglich ist. Es gilt hier zu unterscheiden zwischen sofort freilegbarer Bausubstanz, Grundstücken mit alsbald nicht freilegbarer Bausubstanz, welche zum Beispiel anlaufende Mietverträge mit Fristen gebunden sind und Grundstücken mit längerfristig nicht freilegbarer Bausubstanz, zum Beispiel denkmalgeschützten Gebäuden.

In vorliegendem Bewertungsfall wird von sofort freilegbarer Bausubstanz ausgegangen, da keine rechtlichen Bindungen bekannt sind, die dies verhindern könnten.

Der Sachwert des Grundstücks ist gleich dem Bodenwert, vermindert um die Freilegungs- bzw. Abbruchkosten.

Abbruchkosten in Anlehnung an Baukosten 2020/2021, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten indexiert auf den Wertermittlungstichtag:

Index 117,7 = II 2020
 Index 154,7 = IV 2022

Bauwerk abbrechen, leichte Bauart, Maschineneinsatz	ca. 25,50 €/m³
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	ca. 30,00 €/m³
Bauwerk abbrechen, schwere Bauart, Maschineneinsatz	ca. 37,00 €/m³

Abbruchkosten

- Nebengebäude	ca.	30,00 €/m³	*	16 m³	=	480 €
----------------	-----	------------	---	-------	---	-------

Sicherheitszuschlag für Unwägbarkeiten/Erschwernisse

pauschal geschätzt, ca. 15 %	72 €
------------------------------	------

Nebenkosten

pauschal geschätzt, ca. 15 %	72 €
	624 €

**Gesamte Abbruchkosten / Freilegungskosten zum
 zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023**

624 €



9. Zusammenstellung der unbelasteten Verkehrswerte

9.1 Verkehrswert / Liquidationswert, Fl.Nr. 4024/12, unbelastet

Bodenwert Fl.Nr. 4024/12		966.696,00 €
abzgl. noch ausstehende Erschließungskosten (boG)	ca.	-2.695,49 €
abzgl. Abbruchkosten / Freilegungskosten (boG)	ca.	-93.966,00 €
		<u>870.034,51 €</u>
Liquidationswert Fl.Nr. 4024/12, unbelastet		
zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023	rd.	<u>870.000,00 €</u>

9.2 Verkehrswert / Bodenwert, Fl.Nr. 4024/21, unbelastet

Bodenwert Fl.Nr. 4024/21		230.100,00 €
abzgl. noch ausstehende Erschließungskosten (boG)	ca.	-224,70 €
		<u>229.875,30 €</u>
Bodenwert Fl.Nr. 4024/21, unbelastet		
zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023	rd.	<u>230.000,00 €</u>

9.3 Verkehrswert / Liquidationswert, Fl.Nr. 4024/22, unbelastet

Bodenwert Fl.Nr. 4024/22		152.928,00 €
abzgl. noch ausstehende Erschließungskosten (boG)	ca.	-215,71 €
abzgl. Abbruchkosten / Freilegungskosten (boG)	ca.	-624,00 €
		<u>152.088,29 €</u>
Liquidationswert Fl.Nr. 4024/22, unbelastet		
zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2023	rd.	<u>152.000,00 €</u>

Anmerkung, rein informativ:

Bei einer Betrachtung als sogenannte wirtschaftliche Einheit, d.h. bei einer Zusammenfassung der drei Grundstücke ergibt sich ein großes Grundstück mit insgesamt 1.445 m², das sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern, ähnlich der Feldkirchener Straße 54 und 54a, als sog. „Bauträgergrundstück“ eignet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach einem Abbruch der bestehenden Gebäude das Gesamtgrundstück, die wirtschaftliche Einheit bestehend aus den Flurstücken Fl.Nr. 4024/12, Fl.Nr. 4024/21 und Fl.Nr. 4024/22 höherwertiger bebaubar ist und voraussichtlich einen höheren Preis erzielen könnte.



10. Berücksichtigung der dinglich gesicherten Rechte und Belastungen

10.1 dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/12

10.1.1 boG - Überbau

Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt, Blatt 29435

Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr. 4024/12	Feldkirchner Straße 52, Wohnhaus, Nebengebäude, (tlw. auf Flst. 4024/13, überbaute Fläche = 3 m²), Hofraum, Garten	zu 0,0857 ha
-----------------------	--	--------------

Würdigung:

Der Überbau ist weder der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin bekannt. Laut Angabe von der betreibenden Gläubigerin sowie der Schuldnerin werden keine Zahlungen im Zusammenhang mit einer Überbaurente geleistet.

Laut E-Mail des Vermessungsamts der Stadt Ingolstadt vom 26.09.2023:
„bei den 3 m² „Überbau“ von Flurstück 4024/12 aus Flurstück 4024/13 handelt es sich um einen Abort („Klohäuschen“), der 1957 bei der Teilungsgrenzziehung noch existierte (sichtbar im Fortführungsriß 4766 der Gemarkung Ingolstadt).

Spätestens seit Fortführungsriß 11595 der Gemarkung Ingolstadt, als 1989 der Hausbau Haus Nr. 52 aus dem Jahre 1967 auf der von Flurstück 4024/13 abgewandten Seite (endlich) eingemessen wurde, war das besagte Klohäuschen nicht mehr vorhanden.

Der „Überbau“ wurde also vermutlich 1967 beim Hausbau Haus Nr. 52 beseitigt. Sicher belegbar ist dies auf jeden Fall seit 1989 mit Fortführungsriß 11595.

Seit 1989 hat dort keine weitere Messung mehr stattgefunden. ...“

Der Überbau ist nicht mehr vorhanden und hat somit keine Auswirkung auf den Verkehrswert.



10.1.2 boG Fl.Nr. 4024/12 - Wasseranschluss- und Mitbenützungsrecht

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lfd.Nr. 1: Wasseranschluss- und Mitbenützungsrecht für den jeweiligen Grundstücks Flst. 4024/13; gem. Bew. vom 10.3.1967; eingetragen am 9.4.1968; umgeschrieben am 08.11.1983.

Laut Urkunde Urk.R.Nr. 603 vom 10. März 1967, Ziffer B, Punkt IV, Seite 6: „... Dem Käuferteil ist weiter bekannt, dass das angebaute Nachbarwohnhaus mit der Wasserleitung an die Wasserleitung des Vertragswohnhauses angeschlossen ist.

Der Käuferteil belastet hiermit das Vertragsgrundstück zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstück Flst. Nr. 4024/13 der Gemarkung Ingolstadt mit einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet ist zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks den bestehenden Wasserleitungsanschluss belässt und die Zuleitung vom öffentlichen Anschluss zum dienenden Grundstück mitbenützt.

Für die Instandhaltung- und Reparaturkosten der Wasserleitung vom öffentlichen Anschluss bis zum Anschluss der Leitung des herrschenden Grundstücks haben der Eigentümer des berechtigten Grundstücks und der Eigentümer des dienenden Grundstücks je zur Hälfte aufzukommen.

Würdigung:

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat den Vorteil, keinen eigenen Wasseranschluss erstellen zu müssen. Dieser Vorteil wird mit einer Pauschale von geschätzten **22.000 €** beim Bewertungsobjekt Fl.Nr. 4024/12, dem „dienenden Grundstück“ in Abzug gebracht.

**Fl.Nr. 4024/12 Wertminderung durch
die dinglich gesicherte Belastung**

ca. 22.000 €



**10.2 dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/21 -
 Abstandsflächenübernahme**

**Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt
 von Ingolstadt, Blatt 22893
 - Ausdruck vom 21.11.2022 - auszugsweise -**

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 3:

Flurstück-Nr. 4024/21 Nähe Feldkirchner Straße,
 Gebäude- und Freifläche zu 0,0300 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 2: -----

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lfd.Nr. 1: Bauabstandsflächenübernahme; für den jeweili-
 gen Eigentümer von Flst. 4024/12 Gem. In-
 golstadt; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
 Gleichrang mit II/2; eingetragen am 2.10.1975;
 umgeschrieben am 22.2.1980.

Lfd.Nr. 2: Bauabstandsflächenübernahme; für den Freistaat
 Bayern; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
 Gleichrang mit II/1; eingetragen am 2.10.1975;
 umgeschrieben am 22.2.1980.

Würdigung:

Das schmale, langgestreckte Grundstück, auf dem eine Abstandsflächen-
 übernahme in einer Breite von 1,0 m zugunsten des Fl.Nr. 4024/12 lastet,
 ist unter Einbeziehung der baurechtlichen Abstandsflächen von beidseitig
 3 m für eine Wohnbebauung zu schmal. Unter Berücksichtigung aller Ab-
 standsfläche würde sich ein bebaubarer Streifen mit einer Breite von ca.
 3,50 m ergeben. Dies ist für ein Wohnhaus zu schmal, denkbar wäre eine
 Nutzung als Garagen- oder Stellplatzfläche.

Derartige Flächen werden lt. Fachliteratur mit ca. 50 % bis 75 % des Bo-
 denrichtwertes in Ansatz gebracht.

Im Vergleich zu dem unbelasteten Grundstück bedeutet dies einen zusätz-
 lichen, geschätzten Abschlag von 15 %.

Änderungen, die sich auf die wGFZ auswirken bzw. Änderungen der noch
 ausstehenden Erschließungskosten, sind in der oben genannten Pauschale
 inkludiert und liegen wahrscheinlich im Rundungsbereich.

767 €/m² * 0,15 = 115 €/m²

300 m² * 115 €/m² = 34.500 €

**Fl.Nr. 4024/21 Wertminderung durch
 die dinglich gesicherte Belastung rd. 35.000 €**



**10.3 dinglich gesicherte Rechte und Belastungen (boG) Fl.Nr. 4024/22 -
 Abstandsflächenübernahme**

**Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt
 von Ingolstadt, Blatt 22893**

- Ausdruck vom 21.11.2022 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 5:

Flurstück-Nr. 4024/22 Nähe Heysestraße,
 Gebäude- und Freifläche zu 0,0288 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 2: -----

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lfd.Nr. 1: Bauabstandsflächenübernahme; für den jeweili-
 gen Eigentümer von Flst. 4024/12 Gem. In-
 golstadt; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
 Gleichrang mit II/2; eingetragen am 2.10.1975;
 umgeschrieben am 22.2.1980.

Lfd.Nr. 2: Bauabstandsflächenübernahme; für den Freistaat
 Bayern; gem. Bew. vom 28. und 29.7.1975;
 Gleichrang mit II/1; eingetragen am 2.10.1975;
 umgeschrieben am 22.2.1980.

Würdigung:

Auf dem schmalen, langgestreckten Grundstück, lastet eine Abstandsflä-
 chenübernahme in einer Breite von 1,0 m zugunsten des Fl.Nr. 4024/12.

Bei dem Grundstück handelt es sich außerdem um ein sogenanntes Hinter-
 liegergrundstück, für das die Erschließung in Bezug auf die Straße, Leitun-
 gen, etc. nicht gesichert ist.

Im Vergleich zu dem unbelasteten Grundstück bedeutet dies einen zusätz-
 lichen, geschätzten Abschlag von 15 %.

Änderungen, die sich auf die wGFZ auswirken bzw. Änderungen der noch
 ausstehenden Erschließungskosten, sind in der oben genannten Pauschale
 inkludiert und liegen wahrscheinlich im Rundungsbereich.

531 €/m²	*	0,15	=	80 €/m²
288 m²	*	80 €/m²	=	23.040 €

**Fl.Nr. 4024/22 Wertminderung durch
 die dinglich gesicherte Belastung rd. 23.000 €**



10. Verkehrswerte

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständige bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Bodenwertes und des Liquidationswertverfahrens geschätzt. Räumkosten sind in dem Verkehrswert nicht beinhaltet.

Bebautes Grundstück, Fl. Nr. 4024/12, unbelastet

Feldkirchener Straße 52
85055 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023

870.000 €

in Worten: achthundertsiebzigtausend Euro

**Die Wertminderung durch das im Grundbuch eingetragene
Wasseranschluss- und Mitbenützungsrecht beträgt**

ca. - 22.000 €

Unbebautes Grundstück, Fl. Nr. 4024/21, unbelastet

Nähe Feldkirchener Straße
85055 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023

230.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

**Die Wertminderung durch die im Grundbuch eingetragenen
Abstandsflächenübernahmen beträgt**

ca.- 35.000 €

Unbebautes Grundstück, Fl. Nr. 4024/22, unbelastet

Nähe Heysestraße
85055 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2023

152.000 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

**Die Wertminderung durch die im Grundbuch eingetragenen
Abstandsflächenübernahmen beträgt**

ca.- 23.000 €



11. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden. Hinweise dafür liegen nicht vor.

Die Beschreibung der Gebäude/Grundstücke beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Zustand. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten auf Grundlage der Augenscheinseinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen. Hinweise auf Störungen liegen nicht vor.

Für die Richtigkeit, der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben, wird keine Gewähr übernommen.

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück. Die Wertminderung durch die dinglich gesicherten Belastungen sind auftragsgemäß separat ausgewiesen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden auch keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Mit Befall durch tierische Schädlinge ist zu rechnen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten). Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile bzw. Baustoffe liegen vor.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.



Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen auch aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind z.T. zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 27. September 2023

Marisa Gersdorf-Stahn



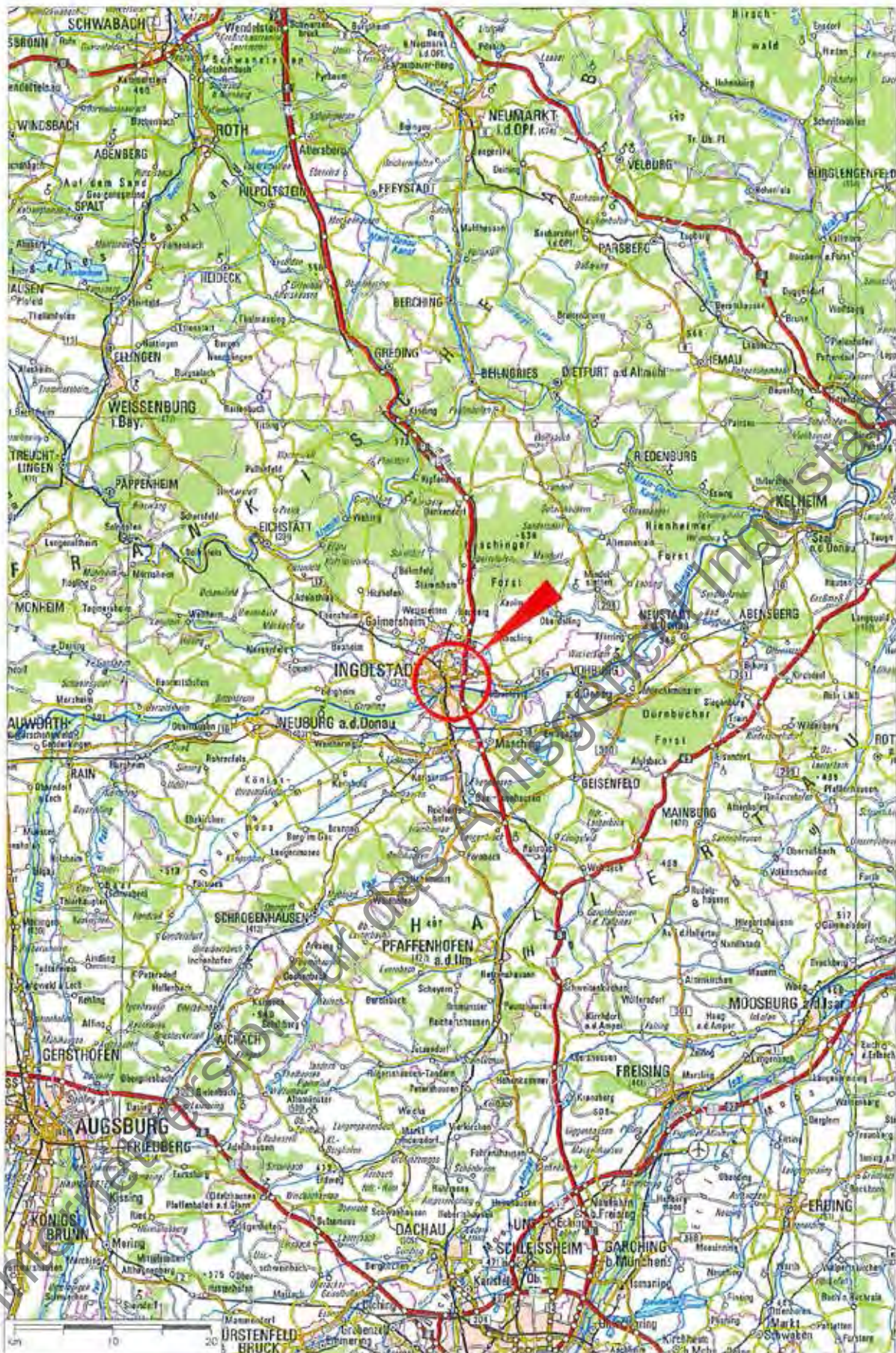
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Ingolstadt vom 29.11.2022, verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4 - 7** Altbau
Kopien der vorliegenden Planunterlagen von 1944, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 8 - 11** Anbau
Kopien der vorliegenden Planunterlagen von 1968, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 12 - 14** Tektur Anbau
Kopien der vorliegenden Planunterlagen von 1970, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 15 - 18** Aufstockung Anbau
Kopien der vorliegenden Planunterlagen von 1974, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 19** Garagengebäude
Kopie der vorliegenden Planunterlage von 1968, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 20** Skala Beurteilung
- Anlage 21 - 41** 21 Fotoseiten mit insgesamt 41 Fotos





Übersichtskarte
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Landesamt für Kartographie und Geodäsie
 Seite 1 von 1





Digitale Ortskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
 Tel. 0841 - 98 11 33 36 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

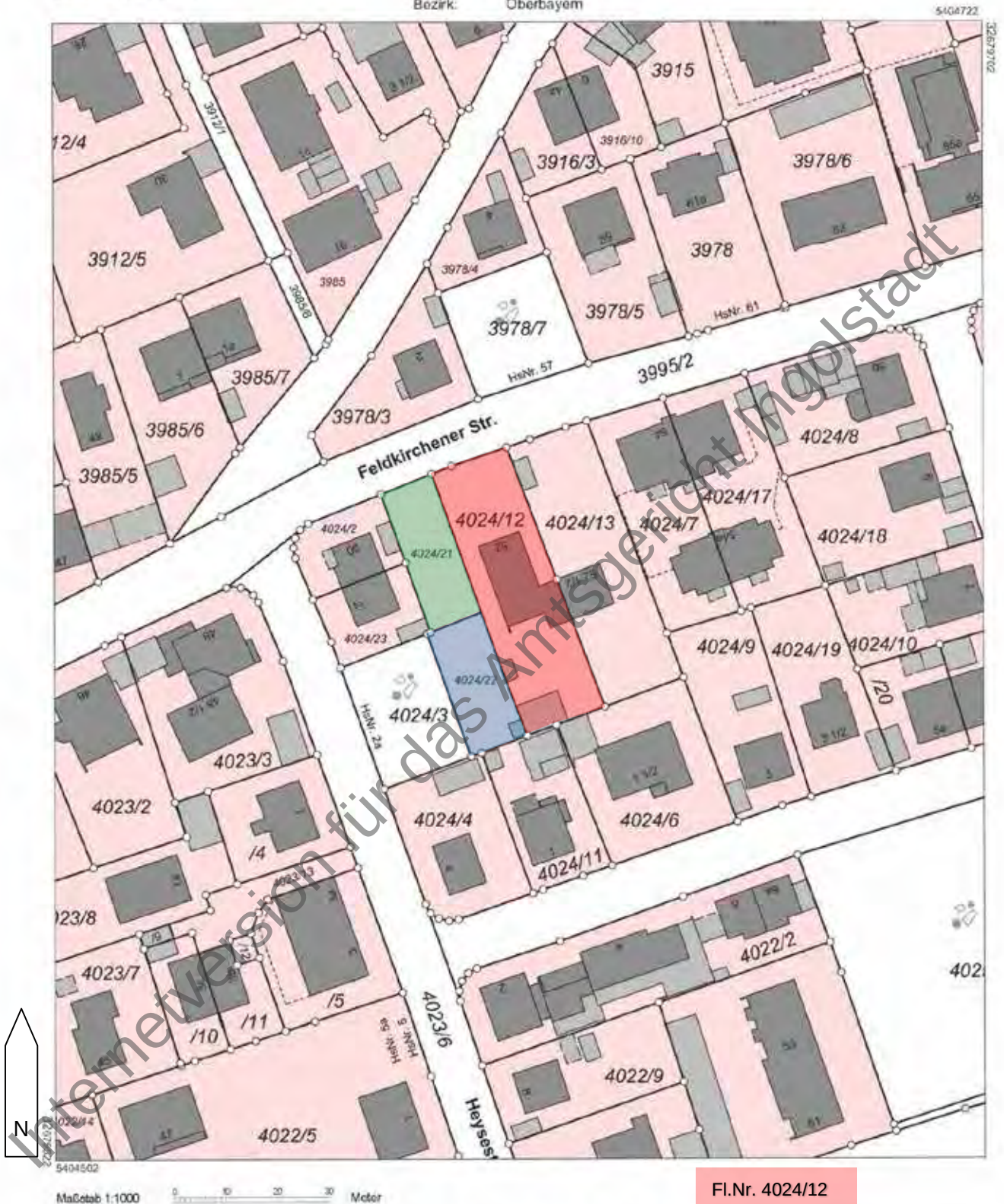
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.11.2022

Flurstück: 4024/12
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



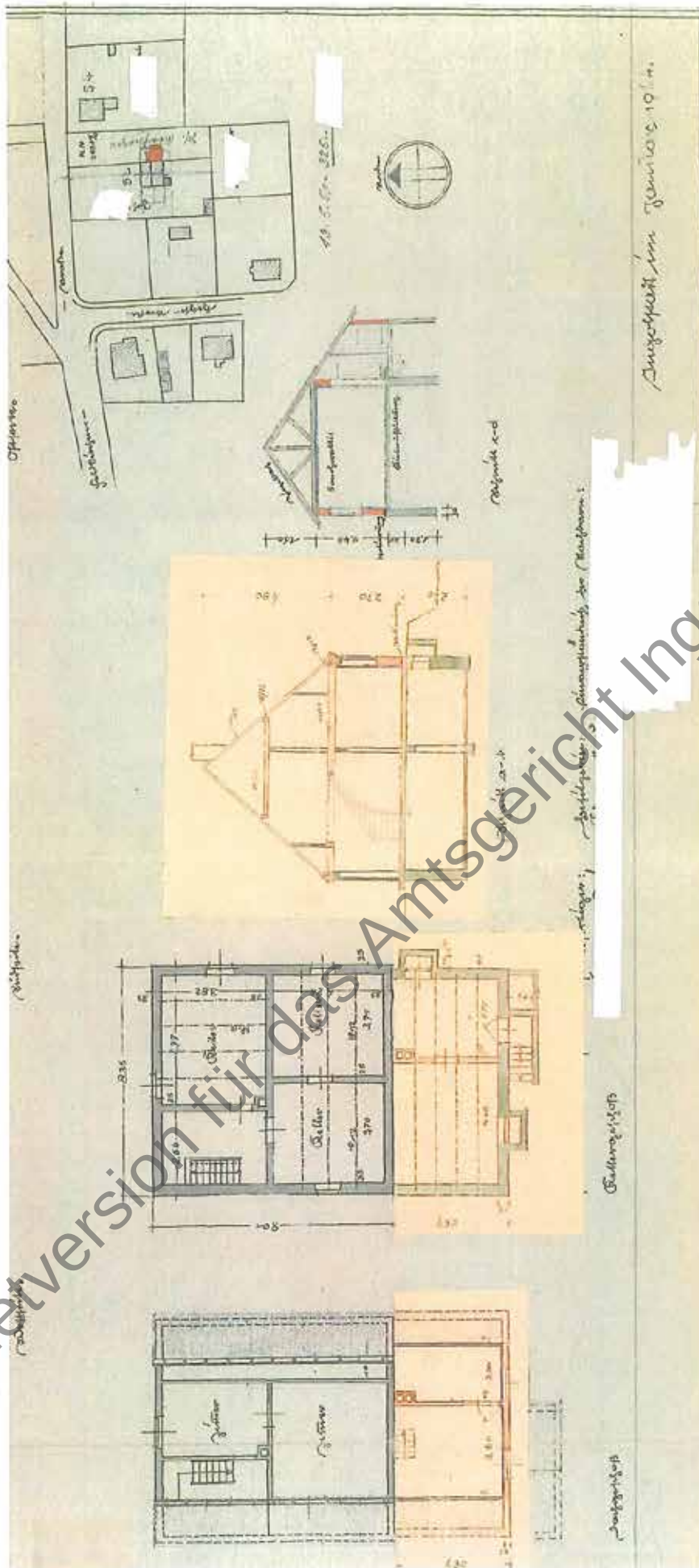
Fl.Nr. 4024/12

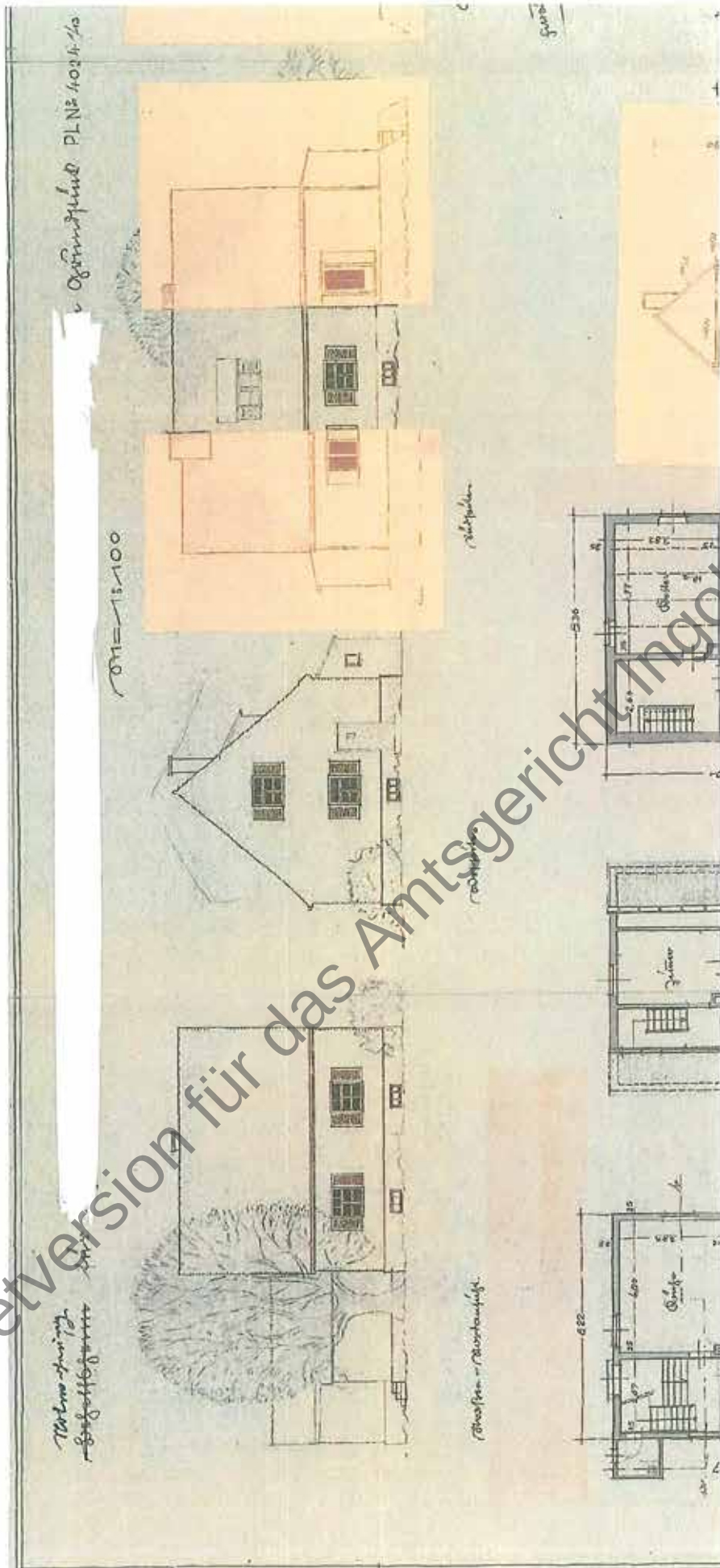
Fl.Nr. 4024/21

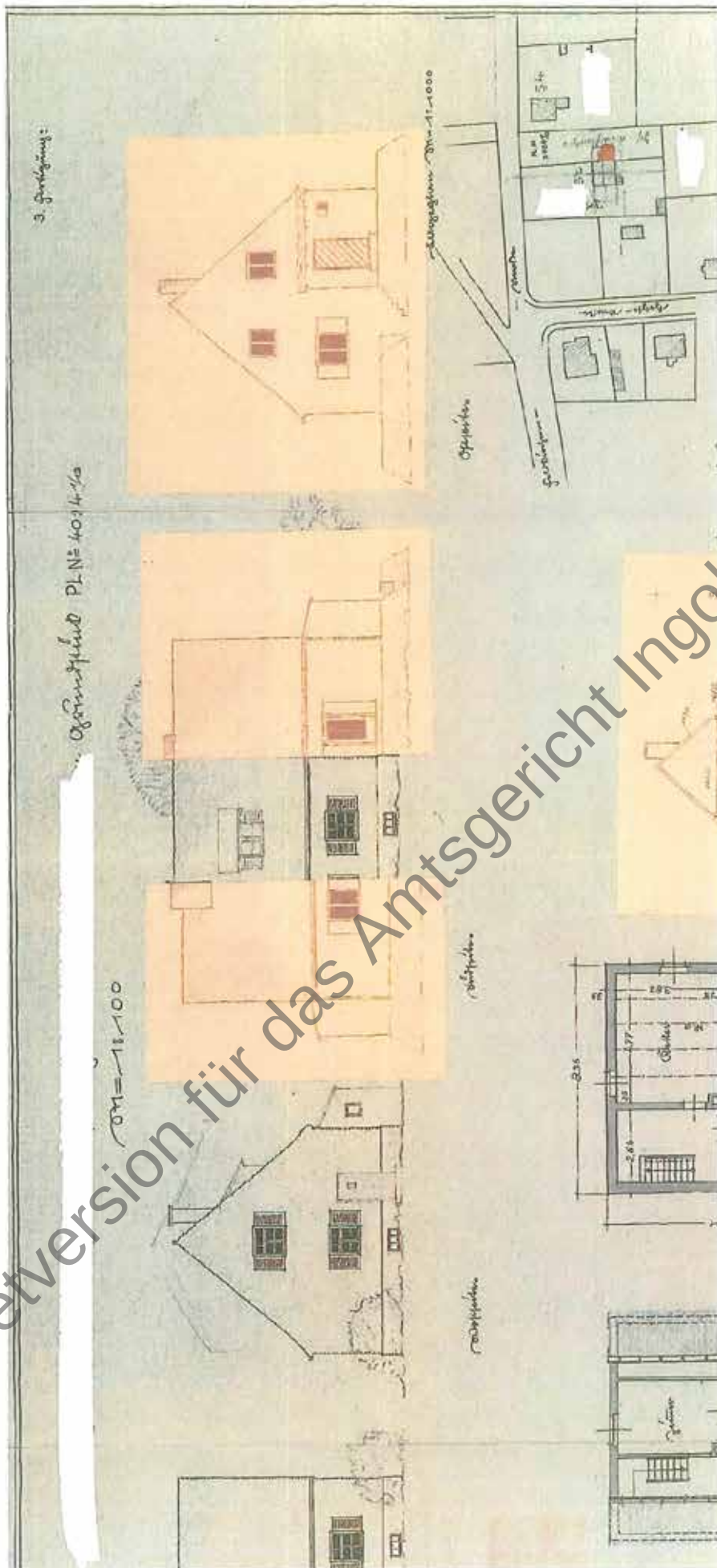
Fl.Nr. 4024/22

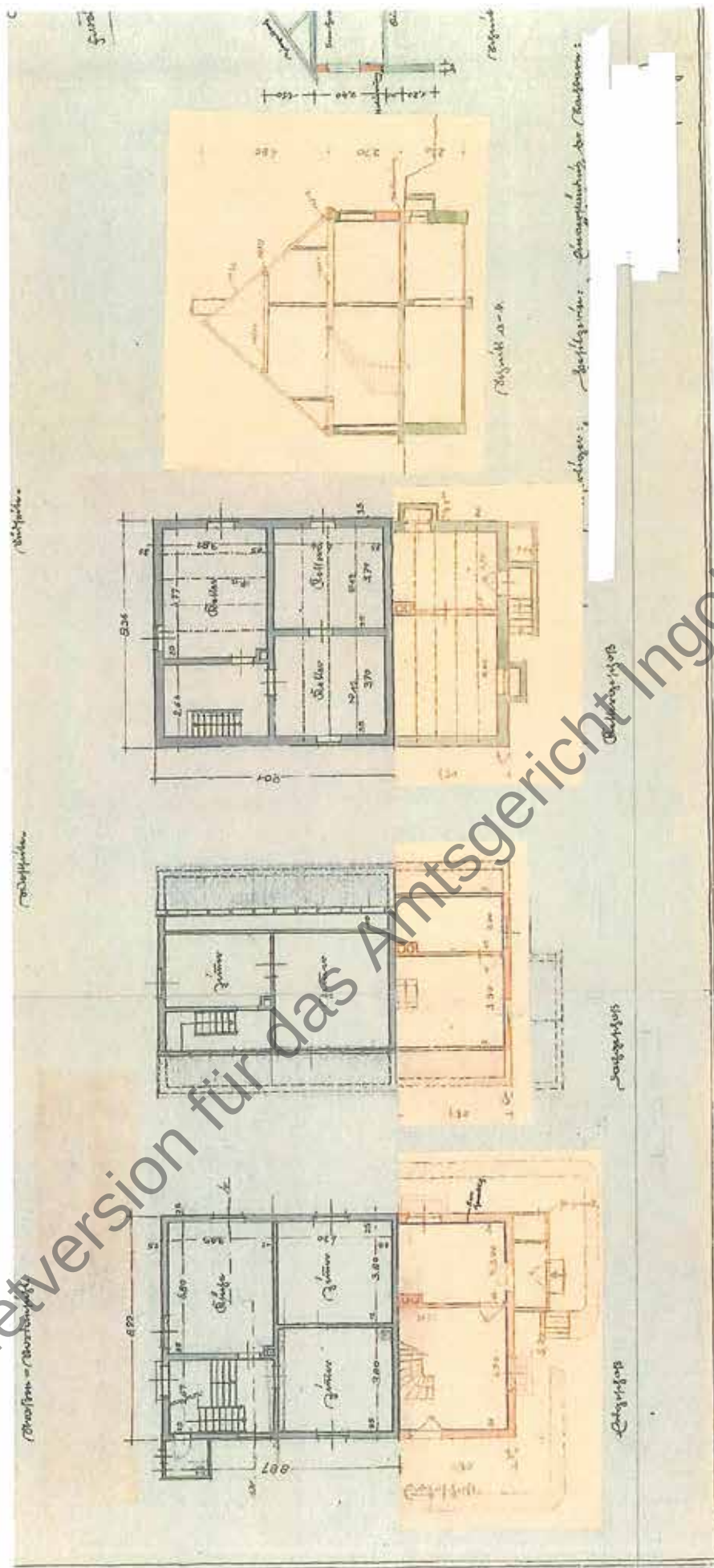
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

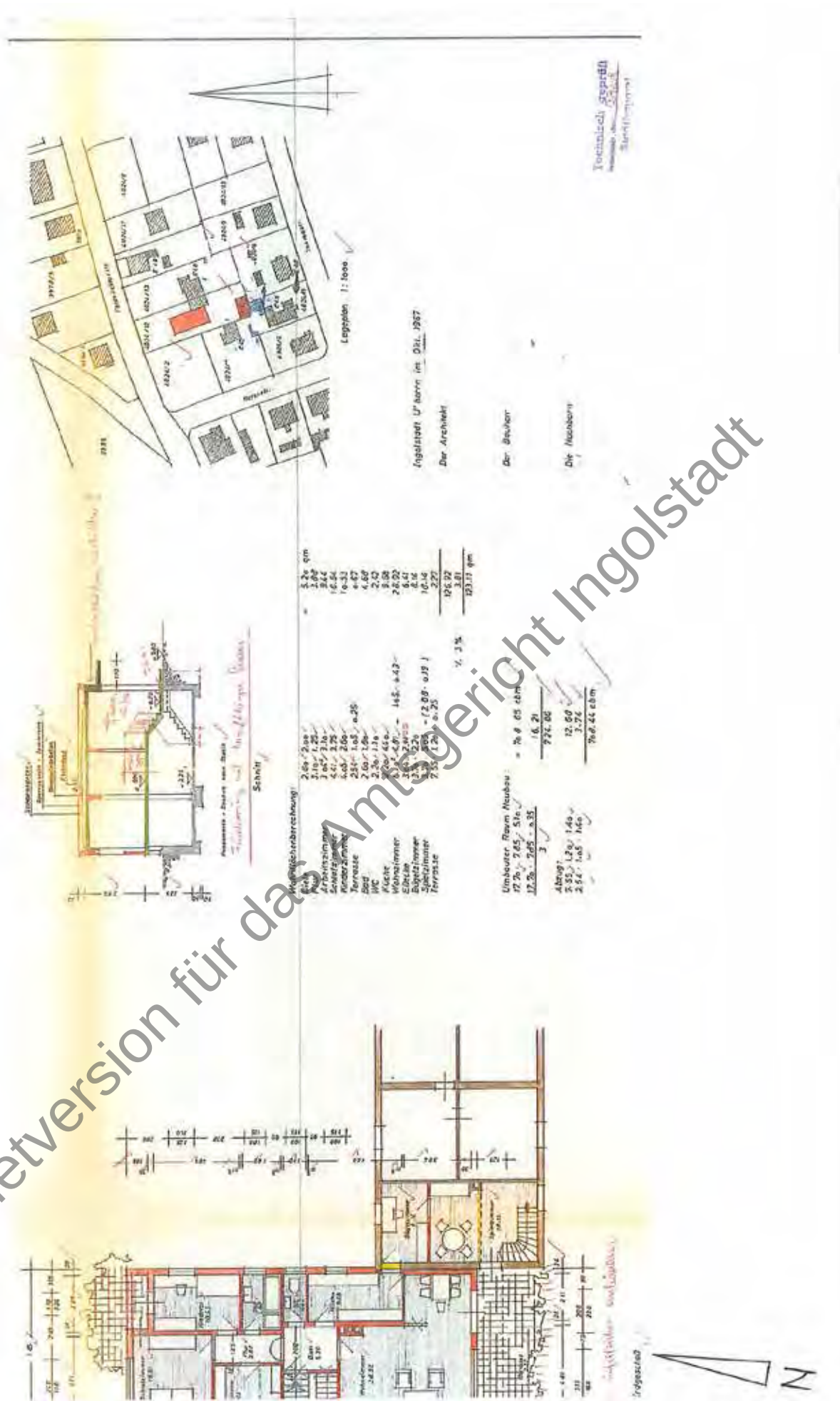












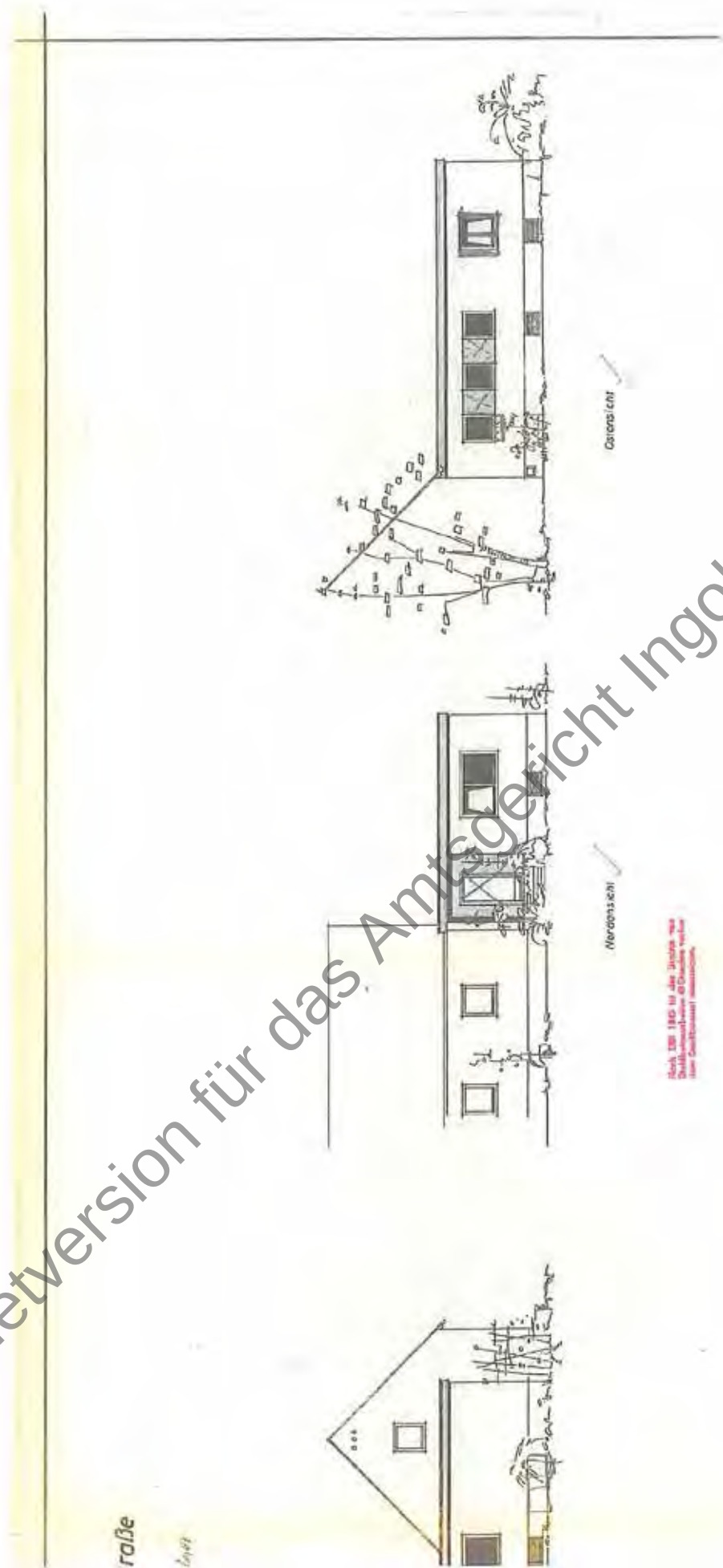
Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

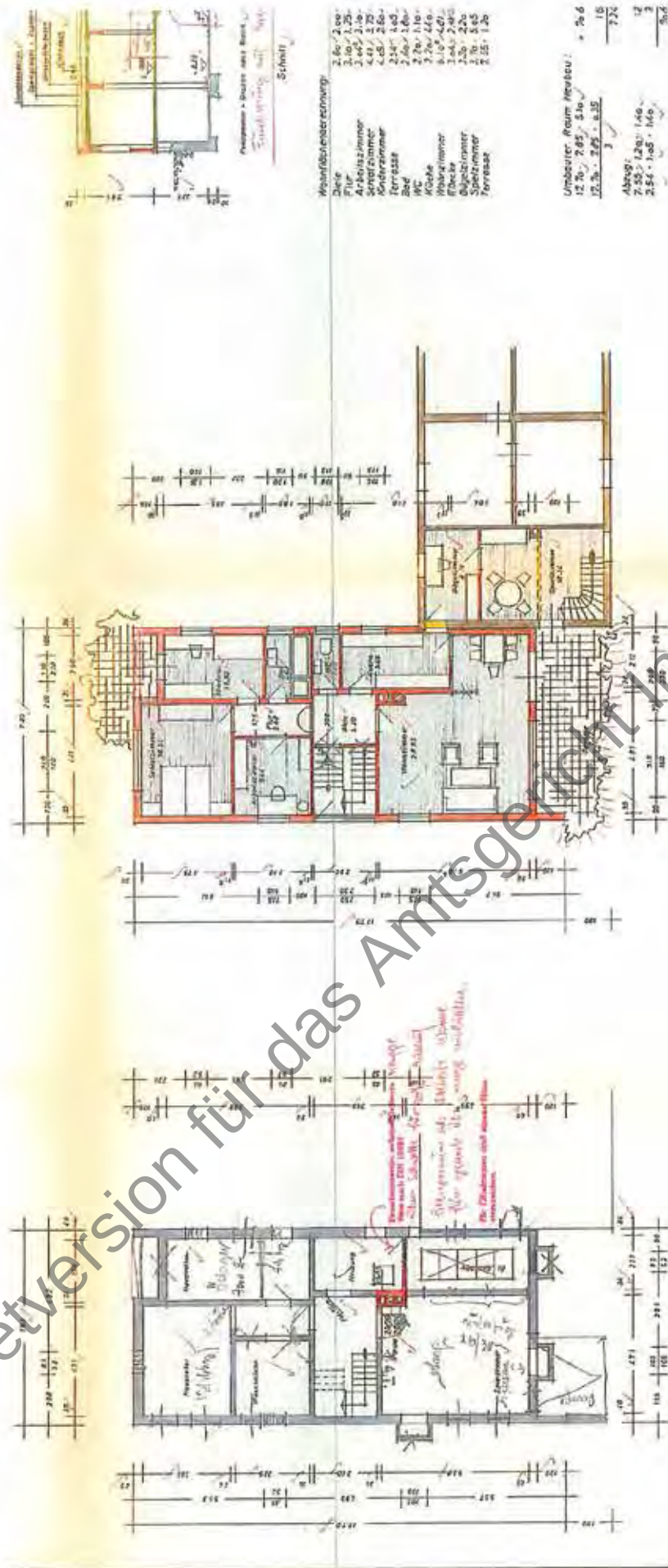
**Wohnhausneubau für
Maßstab 1:100**

nach Vorschcheid vom 16. 7. 1907

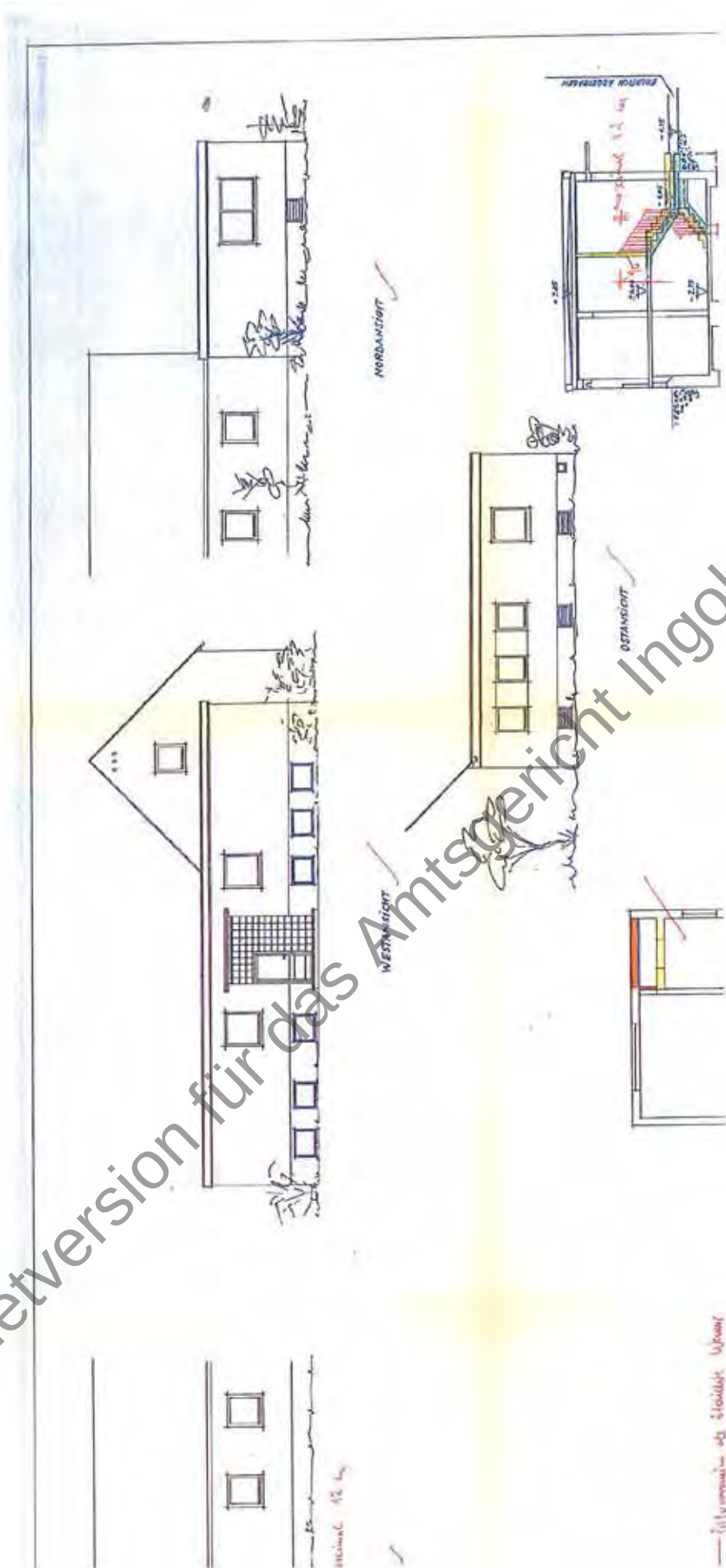


Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

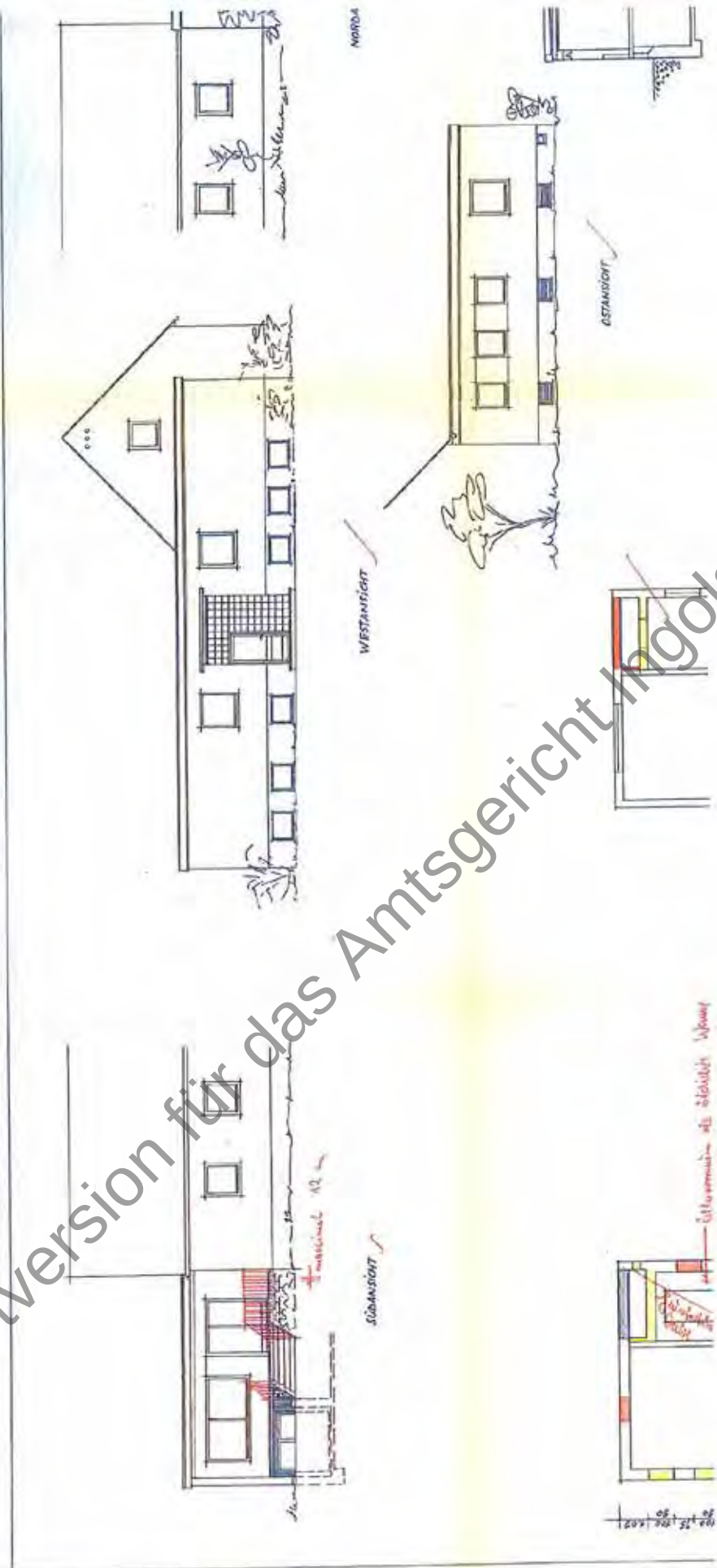


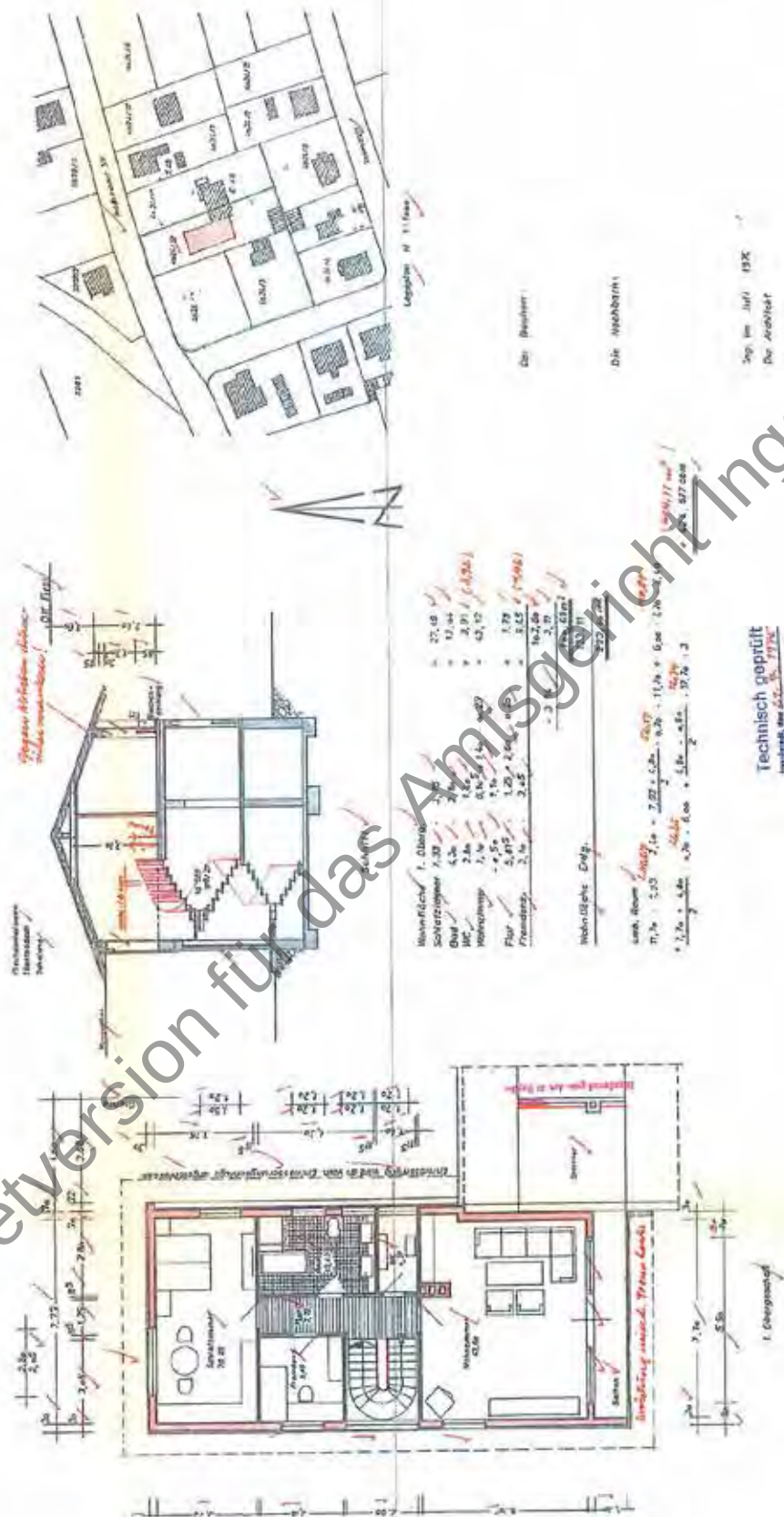


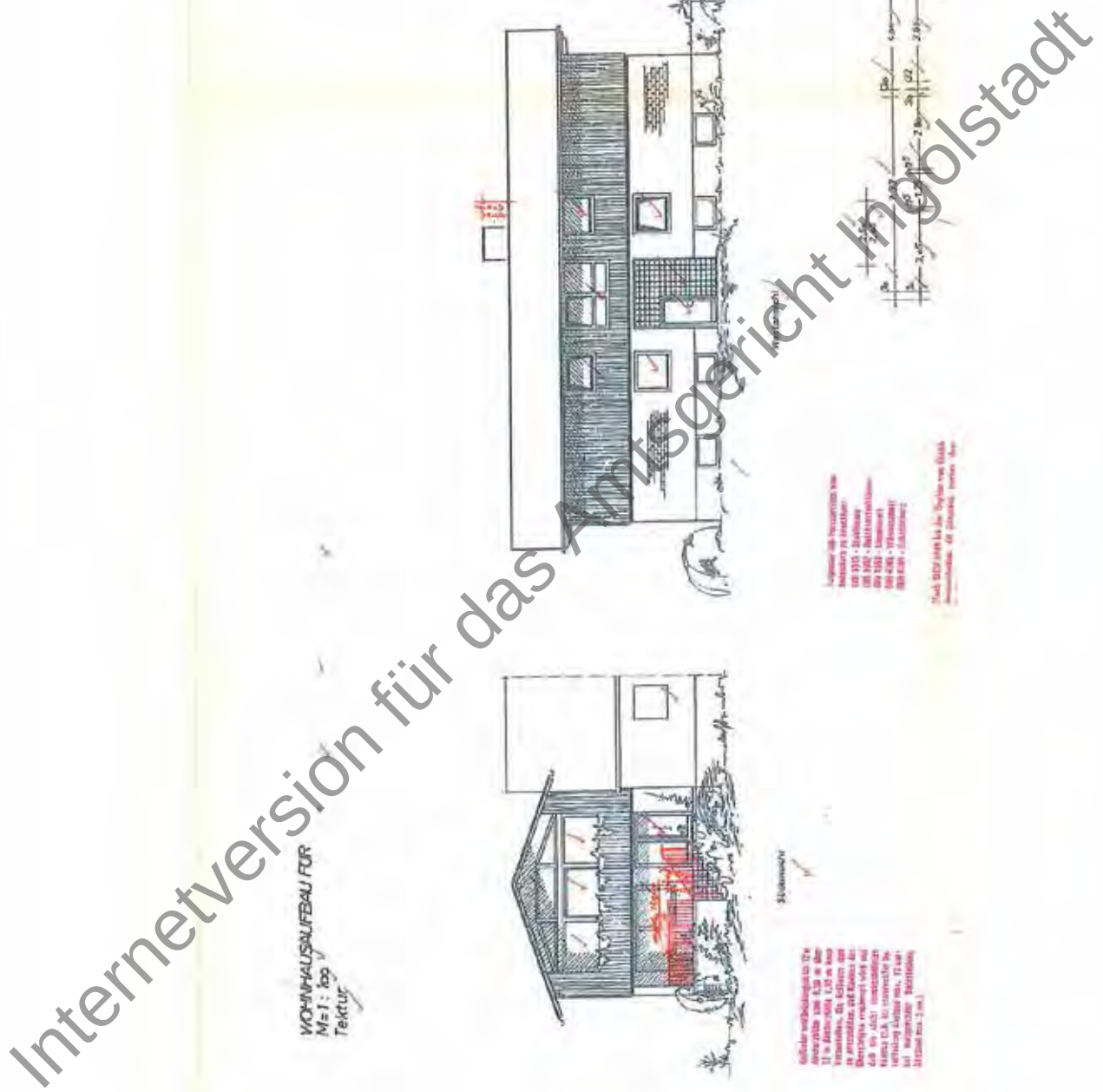




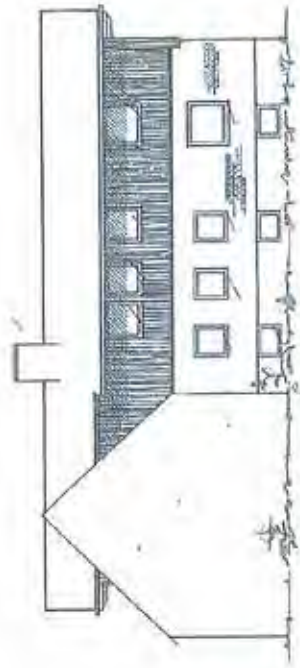
Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt







Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Ostansicht

Westansicht

Westansicht

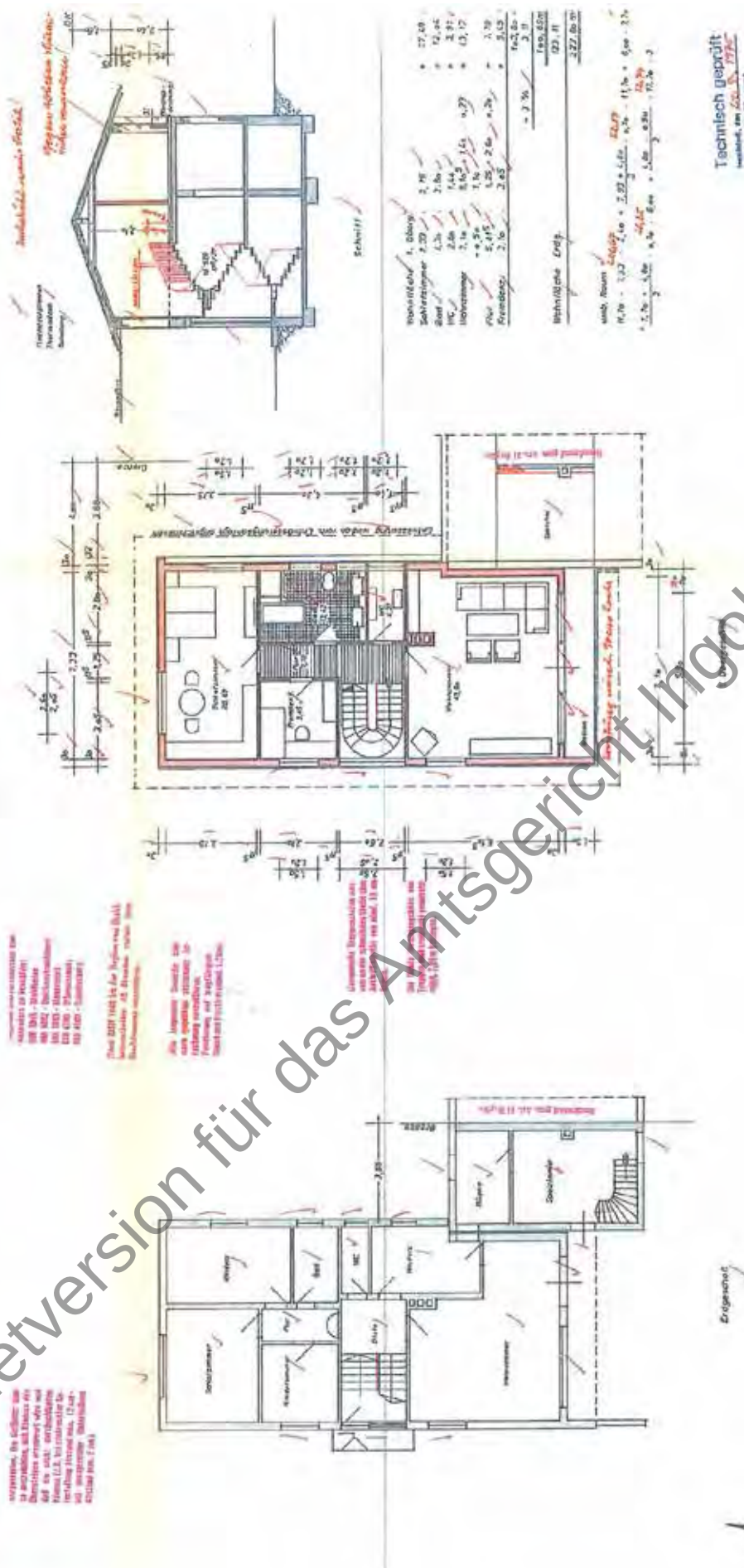


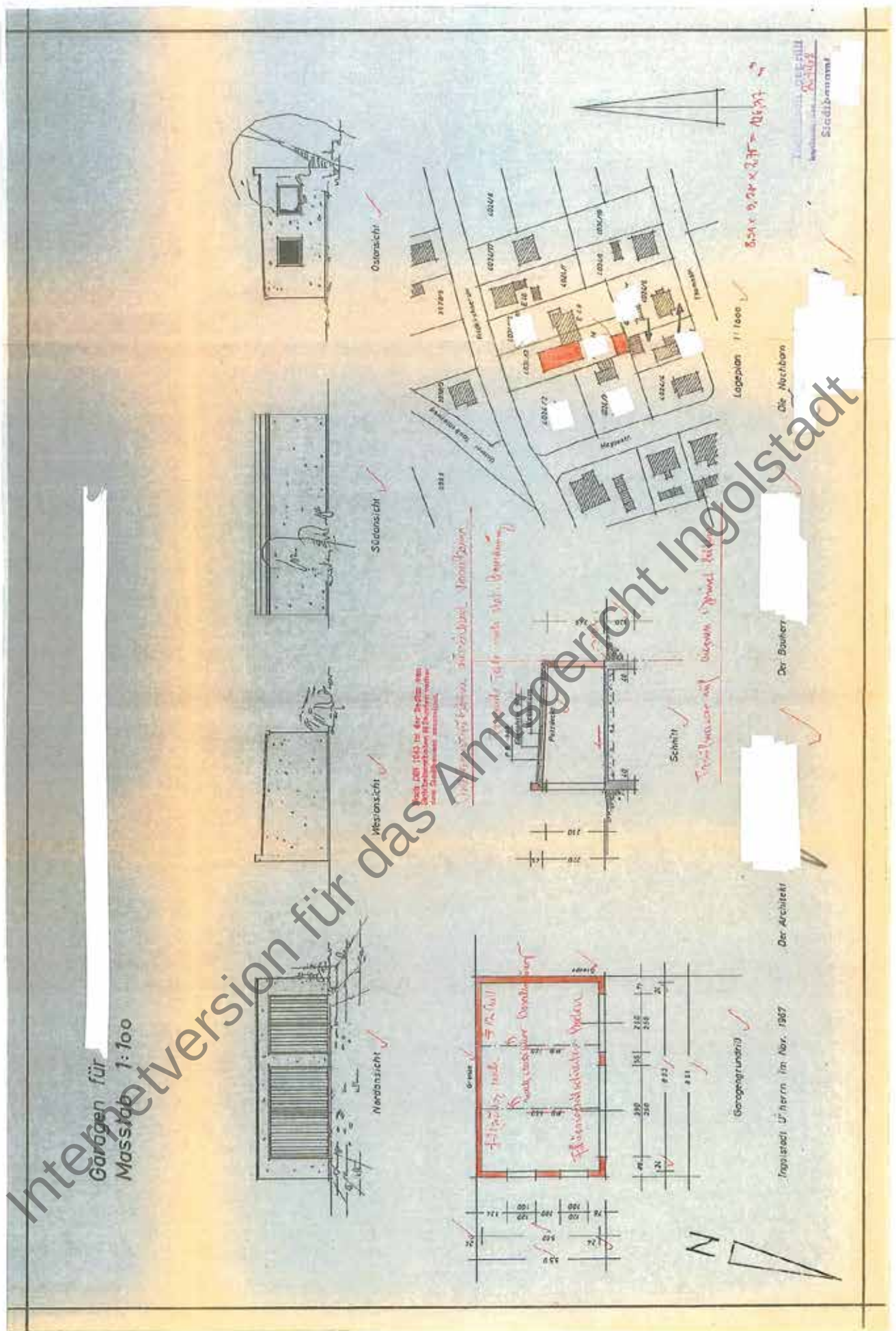
Westansicht

Westansicht

Westansicht







Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley

Wertziffer	Ausdrucksform
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut





Foto 1: Straßenansicht von Nord



Foto 2: Ansicht von Nord





Foto 3: Ansicht von Nord, östl. Längsseite



Foto 4: Ansicht von Süd



Foto 5: Hauseingangsbereich



Foto 6: Ansicht von Südwest





Foto 7: Ansicht von Süd



Foto 8: Rampe



Foto 9: Terrasse, Blick Richtung Süd, rechts im Hintergrund Garagengebäude



Foto 10: Treppe KG-EG



Foto 11: KG, Blick vom Treppenhaus zum Keller 1



Foto 12: KG, Keller 2



Foto 13: KG, Keller 3



Foto 14: KG, Keller 4



Foto 15: KG, Heizungsraum mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 16: KG, Heizungsraum / Heizung

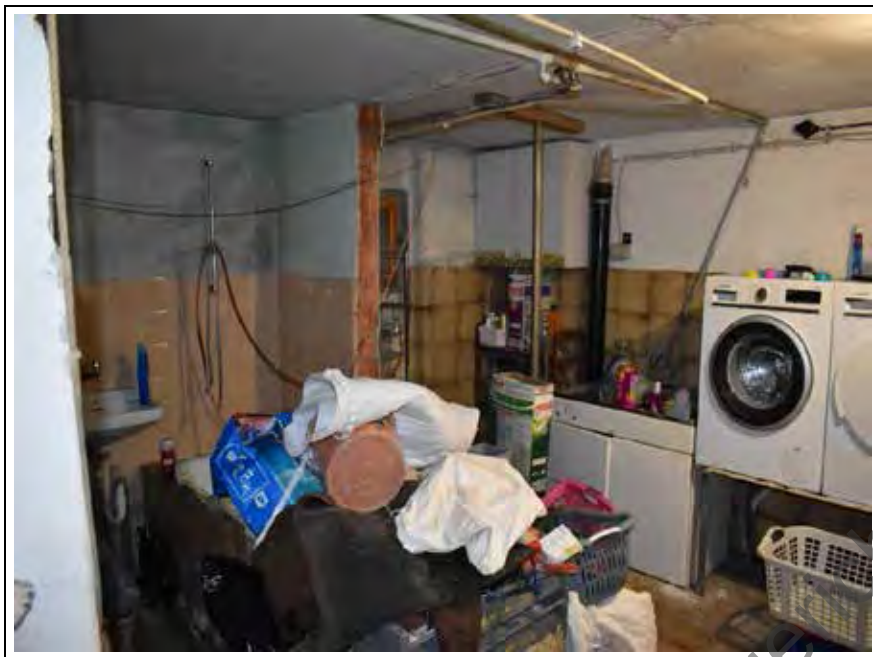


Foto 17: KG, Keller 5



Foto 18: KG, Keller 6 mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 19: KG, Keller 4



Foto 20: EG, Diele



Foto 21: EG, Kinderzimmer



Foto 22: EG, Schlafzimmer



Foto 23: EG, Bad mit Badezimmermöbel



Foto 24: EG, WC





Foto 25: EG, Küche (Anbau)

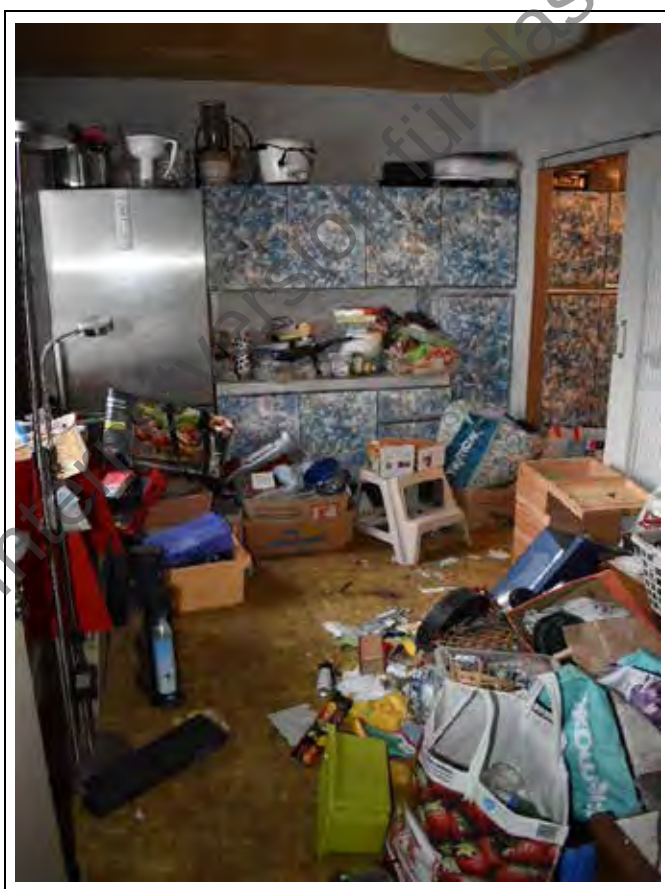


Foto 26: EG, Bügelzimmer (ehemalige Küche)



Foto 27: EG, Spielzimmer mit Treppe ins Dachgeschoss (Altbau)

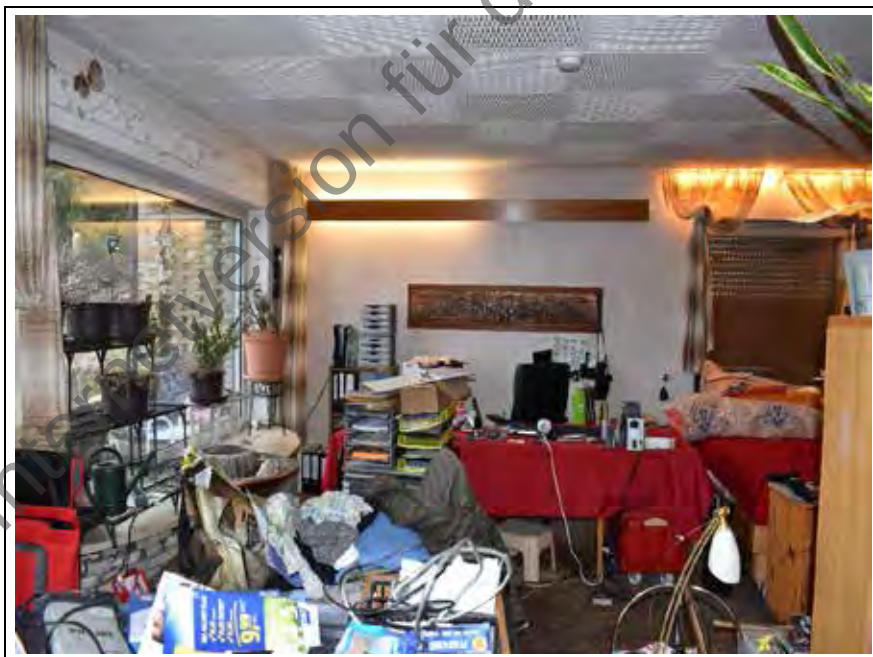


Foto 28: EG, Wohnzimmer



Foto 29: DG, Gästezimmer (Altbau)



Foto 30: OG/DG, Anbau; einziger Zugang über Aussparung zum Gästezimmer



Foto 31: OG/DG, Anbau



Foto 32: OG/DG Anbau



Foto 33: OG/DG, Anbau



Foto 34: Terrasse



Foto 35: Garagengebäude, Blick von Nord



Foto 36: Garagengebäude, Blick von Nordost



Foto 37: Innenansicht Garagengebäude



Foto 38: Nebengebäude auf Fl.Nr. 4024/22



Foto 39: Hundehütte auf Fl.Nr. 4024/12



Foto 40: im Vordergrund Fl.Nr. 4024/21, Blick von Nord nach Süd



Foto 41: im Vordergrund Fl.Nr. 4024/22, Blick von Süd nach Nord